

HISSETTE, ROGGE MAN,
DERYNCK & DESIMPEL
Notaires associés - Geassocieerde notarissen
SCFL - Bruxelles 1000 Brussel - CVBA
Rue de l'Association 30 Verenigingsstraat
RPM 0477.523.575 RPR
TEL : 02/227.58.10 - FAX 02/218.20.27

Hestdaa

" Boute Philippe Notaire - Notaris "
Société civile sous forme de SPRL

**ACTE DE BASE - REGLEMENT DE COPROPRIETE
REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR**

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES
avenue Louis Bertrand, 46/48

L'AN DEUX MILLE

Le vingt sept mars

Devant Philippe Boute, Notaire de résidence à Bruxelles,

A COMPARU

Monsieur **DE BRAY Christian Gélon Rolon**, indépendant, né à Etterbeek le premier mai mil neuf cent quarante-cinq, époux de Madame VAN ENGELIN Claudine Gommaire Eva employée née à Etterbeek le vingt juillet mil neuf cent quarante-six, demeurant ensemble à Schaerbeek, Avenue Paul Deschanel 9 boîte 3.

Époux mariés sous le régime de la séparation de biens aux termes de leur contrat de mariage reçu par le notaire Jacques Van der Meersch, à Saint-Josse-ten-Noode, le douze juillet mil neuf cent soixante-six, régime non modifié à ce jour, ainsi déclaré.

ci-après dénommée "le comparant",

EXPOSE PRELIMINAIRE

Le comparant nous a préalablement exposé ce qui suit :

1°) Il est propriétaire de l'immeuble sis à **Schaerbeek (sixième division), avenue Louis Bertrand, 46/48.**

2°) Le comparant entend créer les statuts du bien qui est placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée. Il est constitué 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.

Cet exposé fait, le comparant nous a requis d'acter en la forme authentique l'acte de base et le règlement de copropriété.

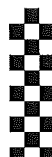
TITRE I - ACTE DE BASE

I. Description du bien

Commune de SCHAEERBEEK – sixième division

Un immeuble de commerce et de rapport, à entre sol, trois étages et cour, sise à front de l'avenue Louis Bertrand numéros 46/48, à l'angle de la rue Henri Bergé, où elle est cotée sous le n°81, ayant d'après titre une contenance de deux ares septante quatre centiares et présentant un développement de façade à front de l'avenue Louis Bertrand de seize mètres vingt centimètres, cadastrée selon titre section J n° 284 H et selon extrait cadastral récent section D n° 284 H pour une contenance de deux ares septante-quatre centiares et un revenu cadastral non indexé de cinq cent mille deux cent francs (500.200 frs).

II. Origine de propriété



Monsieur de Bray est propriétaire du bien prédécrit pour l'avoir acquis de Monsieur FRANCOIS Henri Emile Jean, architecte, à Watermael-Boitsfort aux termes d'un acte reçu par les notaires Philippe Boute, à Bruxelles et Yves Deschamps, à Schaerbeek, le premier juillet mil neuf cent nonante neuf, transcrit au troisième bureau des Hypothèques de Bruxelles le vingt sept juillet suivant volume 13012 numéro 15
Monsieur FRANCOIS était propriétaire du bien prédécrit de la manière suivante :

A l'origine le bien appartenait à Madame HEYLIGHEN Stéphanie Alexandrine célibataire à Watermael-Boitsfort les constructions pour les avoir fait ériger à ses frais et le terrain pour l'avoir été adjugé aux termes d'un procès-verbal de vente publique clôturée par le ministère du notaire Emile Lamal, à Schaerbeek le douze novembre mil neuf cent sept, transcrit.

Madame HEYLIGHEN Stéphanie, prénommée, est décédée intestat à Watermael-Boitsfort, le douze janvier mil neuf cent quarante six, laissant pour seule et unique héritière légale à sa sœur Madame HEYLIGHEN Elodie Stéphanie, artiste peintre, épouse de Monsieur FRANCOIS Lucien Emile Pierre, architecte, à Watermael-Boisfort.

Les époux FRANCOIS-HEYLIGHEN, prénommés, étaient mariés sous le régime de la séparation de biens pures et simples suivant leur contrat de mariage reçu par ledit notaire Lamal, le onze octobre mil neuf cent vingt.

Madame HEYLIGHEN Elodie est décédée intestat à Bruxelles deuxième district le vingt six mai mil neuf cent septante, laissant pour seul et unique héritier légal et réservataire son fils, Monsieur FRANCOIS Henri, prénommé, sous réserve des droits revenant à son époux survivant, soit la moitié en usufruit, en vertu de la loi.

Suivant acte reçu le treize septembre mil neuf cent septante six, par le notaire Micheline Bellefontaine-Struyf, à Bruxelles, deuxième district, transcrit au troisième bureau des Hypothèques de Bruxelles le vingt sept du même mois, volume 8019 numéro 18, Monsieur FRANCOIS Lucien, prénommé, a renoncé purement et simplement à son droit d'usufruit sur le bien prédécrit.

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

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 : commerce, garage, flat, 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 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.

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

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.

IV. Annexes aux statuts

Le comparant nous a ensuite remis, pour être déposés au rang de nos minutes, le document suivant : "le plan de délimitation des parties privatives et des parties communes des différents niveaux", dressé par Monsieur Philippe HOFMANS, géomètre-expert Immobilier, à 1630 Linkebeek, Boterberg 21, du trente janvier mil neuf cent nonante-neuf. 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.

V. Servitudes conventionnelles ou par destination du père de famille.- Généralités

La construction 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.

Il en est notamment ainsi :

- des vues et jours d'un lot sur l'autre;
- du passage d'un lot 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 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 que son titre de propriété ne mentionne pas de conditions spéciales et qu'il n'a personnellement conféré aucune servitude.

URBANISME

Par lettre du neuf juin mil neuf cent nonante neuf, le notaire Boute, soussigné, a interrogé l'administration communale compétente en vue de mentionner dans l'acte l'affectation prévue du bien objet des présentes par les plans régionaux et communaux.

La dite administration a répondu ce qui suit :

« Pour le territoire où se situe le bien :

a) en ce qui concerne la destination ; ce bien est soumis aux prescriptions :

du plan régional de développement où il est situé dans le périmètre de la protection du logement ;

du plan de secteur où il est repris en zone d'habitation;

Une copie de ces prescriptions peut être obtenue sur demande.

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

- les règlements généraux sur les bâtisses de la commune et de l'Agglomération bruxelloise ;

c) 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 concernant le bien considéré.

d) autres renseignements :

- si l'immeuble a été construit avant 1932, il est inscrit çà l'inventaire du patrimoine immobilier (art. 42 de l'Ordonnance du 4 mars 1993 relative à la protection du patrimoine immobilier....»

Le comparant déclare qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux visés à l'article 84 paragraphe premier de l'Ordonnance du Conseil de la Région de Bruxelles Capitale Organique de la Planification et de l'Urbanisme, le bien objet des présentes n'ayant pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu.

Aucun des actes visés à l'article 84 paragraphe premier de l'Ordonnance du Conseil de la Région de Bruxelles Capitale ne peuvent être effectués sur le bien objet de l'acte tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

Le comparant déclare en outre qu'à sa connaissance, le bien ne fait l'objet ni d'une procédure d'expropriation, ni d'une mesure légale prise dans le cadre de la protection des monuments et des sites.

VI. Description du bien

1. Généralités

Ce bien comprend :

- a) un niveau sous-sols comprenant outre les parties communes seize caves, la chaufferie, des dégagement, la cave compteurs la cave de la citerne ;
- b) un rez-de-chaussée, comprenant, outre les parties communes, trois commerces dont un café;
- c) un entresol comprenant outre les parties communes, trois appartements ;
- d) les premier, deuxième et troisième étages, comprenant chacun, outre les parties communes, deux appartements ;
- e) le quatrième étage, comprenant outres les parties communes, trois appartements avec mezzanine.

2. Description des parties communes et privatives, formation des lots et répartition des quotes-parts des parties communes

A. DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES

1. Au niveau des sous-sols

Parties communes : les dégagements, l'escalier, la cave compteurs, la cave citerne

, la chaufferie avec la chaudière et ses accessoires, la cage d'ascenseur avec l'ascenseur, le réseau d'égouts enterré, les gaines techniques pour le passage des canalisations.

Parties privatives: les caves numérotées de 1 à 16.

2. Au niveau du rez-de-chaussée :

Parties communes : le hall d'entrée avec la porte d'entrée, la cage d'escalier avec l'escalier, la cage d'ascenseur avec l'ascenseur, les gaines techniques pour le passage des canalisations (eau, gaz, électricité, décharges, chutes,...), les conduits de fumées, la cour. Parties privatives

- Un commerce en façade avenue Louis Bertrand comprenant : une pièce en façade, une pièce et une cour vers l'arrière, l'escalier vers les caves 5 et 6 au sous-sol.
- Un commerce à l'angle des deux rues, actuellement à l'usage de café, comprenant : une grande salle à l'angle des deux rues, une cour ouverte avec Water-closet, une cuisine en façade rue Berger, l'escalier vers les caves 9 à 12.
- Un commerce, avenue rue Henri Berger, comprenant : une pièce en façade, deux pièces vers l'arrière, une pièce à l'entresol, une cour ouverte, l'escalier vers les caves 13 à 16 et l'entresol entre le rez-de-chaussée et le premier étage.

3. Au niveau de l'entresol :

Parties communes: la cage d'escalier avec l'escalier, la cage d'ascenseur avec l'ascenseur, les gaines techniques pour le passage des cana-

lisations (eau, gaz, électricité, décharges, chutes,...) les conduits de fumées.

Parties privatives :

- Un appartement A, en façade de l'avenue Louis Bertrand, comprenant : deux pièces contre le mitoyen avenue Bertrand, une pièce derrière la cage d'escalier vers la cour.
- Un appartement B à l'angle des deux rues comprenant : une entrée, une cuisine, une salle de douche, un living, un coin à manger, une toilette et une chambre à coucher.
- Un appartement C, rue Berger, comprenant : un living avenue Bertrand, une salle de bain, deux chambres, une cuisine en façade rue Berger, dégagement et water-closet au centre, une pièce contre le mitoyen vers la cour.

4. Au niveau des premier, deuxième et troisième étages :

au niveau de chaque étage

Parties communes: la cage d'escalier avec l'escalier, la cage d'ascenseur avec l'ascenseur, les gaines techniques pour le passage des canalisations (eau, gaz, électricité, décharges, chutes,...), les conduits de fumées.

Parties privatives :

- Un appartement A, en façade rue Berger, comprenant : un living à l'avenue Louis Bertrand, salle de bain, deux chambres, une cuisine en façade de la rue Berger, un dégagement et un water-closet au centre.
- Un appartement B, en façade de l'avenue Louis Bertrand, comprenant : un living contre le mur mitoyen, un bureau en façade, un water-closet, une cuisine, une salle de bain et une chambre vers la cour, un dégagement au centre de l'immeuble, une chambre contre le mitoyen en façade rue Berger.

5. Au niveau du quatrième étage :

Parties communes : la cage d'escalier avec l'escalier, le local avec les machines d'ascenseur, les gaines techniques pour le passage des canalisations (eau, gaz, électricité, décharges, chutes,...), les conduits de fumées.

Parties privatives :

- Un appartement (A) , rue Berger, comprenant : une cuisine et un living vers la rue, une terrasse, un water closet et un vestiaire à l'arrière, une salle de bain.
- Un appartement (B) à l'angle des deux rues, comprenant : un living vers l'avenue Louis Bertrand, une cuisine, une salle de bain et une chambre en façade rue Berger, un hall et un dressing contre la cage d'escalier.
- Un appartement (C) en façade de l'avenue Louis Bertrand comprenant : une chambre et un living avec « cuisine-bar » en façade, water-closet et une salle de bain vers l'arrière.

6. Au niveau des Toitures-Mezzanines :

Parties communes : la charpente, la couverture en tuiles, les étanchéités des plates-formes, les souches de cheminées.

Parties Privatives : les « Vélux », les garnitures intérieures, les mezzanines du quatrième étage comprenant :

- Une mezzanine (A) comprenant l'espace au dessus de l'appartement A, et l'espace au dessus de la chambre de la salle de bain, du water-closet et du dressing de l'appartement B
- Une mezzanine (B) comprenant l'espace au dessus de l'appartement B, moins l'espace réservé à la mezzanine A.
- Une mezzanine (C) comprenant l'espace au dessus de l'appartement C.

Parties privatives et parties communes en général:

Parties privatives:

Il est fait référence au dit plan ci-annexé et signés ne varietur par le comparant.

Parties communes:

Le comparant déclare que les pièces et parties de l'immeuble, et qui ne seront pas considérés comme privatives, sont affectés à l'usage commun et considérés comme accessoires des parties privatives ci-avant décrites. De plus, il est fait référence au " Règlement Général de Copropriété " ci-après.

B. FORMATION DES LOTS ET REPARTITIONS DES QUOTES-PARTS DANS LES PARTIES COMMUNES.

Le comparant déclare vouloir former quinze lots, à savoir :

au sous sol : seize lots pour les caves (Lots C1 à C16)

au rez-de-chaussée : trois lots pour les magasins (Lots 1 à 3)

à l'entresol : trois lots pour trois appartements (lots 4 à 6);

au premier, deuxième et troisième étage : six lots (lots 7 à 12), pour chaque étage deux appartements.

Au quatrième étage : trois lots (lots de 13 à 15) pour trois appartements.

Les **LOTS C1 à 16** étant seize caves privatives au sous sol, comprenant :

Pour chaque cave

- en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec la porte d'entrée.
- en copropriété et indivision forcée : sans millièmes.

Le **LOT 1** étant un commerce au rez-de-chaussée avenue Louis Bertrand comprenant :

- en propriété privative et exclusive : une pièce à l'avant, une pièce et une cour vers l'arrière, l'escalier vers les caves numéro 5 et 6 au sous sol ;
- en copropriété et indivision forcée : trente cinq millièmes dans les parties communes, y compris le terrain.

Le **LOT 2** étant un commerce sis au rez-de-chaussée à l'angle, comprenant :

- en propriété privative et exclusive : une grande salle à l'angle des deux rues, une cour couverte avec water-closet, une cuisine en façade de la rue Berger, l'escalier vers les caves 9 à 12.
- en copropriété et indivision forcée : cent millièmes des parties communes, y compris le terrain.

Le **LOT 3** étant un commerce sis au rez-de-chaussée, rue Berger, comprenant :

- en propriété privative et exclusive : une pièce en façade, deux pièces vers l'arrière, une cour couverte, l'escalier vers les caves 13 à 16, l'entresol entre le rez-de-chaussée et de le premier étage et l'escalier vers l'entresol.
- en copropriété et indivision forcée : cinquante cinq millièmes des parties communes dont le terrain.

Le **LOT 4** étant un appartement sis à l'entresol avenue Louis Bertrand comprenant :

- en propriété privative et exclusive : deux pièces contre le mitoyen avenue Bertrand, une pièce derrière la cage d'escalier vers la cour.
- en copropriété et indivision forcée : trente cinq millièmes des parties communes dont le terrain.

Le **LOT 5** étant un appartement sis à l'entresol à l'angle comprenant :

- en propriété privative et exclusive : une entrée, une cuisine, une salle de douche, un living, un coin à manger, une toilette et une chambre à coucher.
- en copropriété et indivision forcée : cinquante millièmes des parties communes, y compris le terrain.

Le **LOT 6** étant un appartement sis à l'entresol rue Berger, comprenant :

- en propriété privative et exclusive : quatre pièces en façade de la rue Berger, dégagement avec local water-closet au centre, une pièce contre le mitoyen de la cour.
- en copropriété et indivision forcée : soixante cinq millièmes des parties communes y compris le terrain.

Le **LOT 7** étant un appartement sis au premier étage avenue Louis Bertrand comprenant :

- en propriété privative et exclusive : un dégagement au centre de l'immeuble, un living contre le mitoyen, un bureau en façade, une cuisine, un water closet, une salle de bain une chambre vers la cour et une chambre contre le mitoyen en façade rue Berger.
- en copropriété et indivision forcée : quatre vingt millièmes des parties communes y compris le terrain.

Le **LOT 8** étant un appartement sis au premier étage rue Berger comprenant :

- en propriété privative et exclusive : un dégagement et un water-closet au centre, un living, une salle de bains, deux chambres et une cuisine en façade de la rue Berger.

- en copropriété et indivision forcée : nonante millièmes des parties communes y compris le terrain.

Le **LOT 9** étant un appartement sis au deuxième étage avenue Louis Bertrand, comprenant :

- en propriété privative et exclusive : un living contre le mitoyen, un bureau en façade, un water-closet, une cuisine, une salle de bain et une chambre vers la cour, un dégagement au centre de l'immeuble, une chambre contre le mitoyen en façade rue Berger.
- en copropriété et indivision forcée : quatre vingt millièmes des parties communes, y compris le terrain.

Le **LOT 10** étant un appartement sis au deuxième étage rue Berger, comprenant :

- en propriété privative et exclusive : un living avenue Bertrand, une salle de bain, deux chambres, une cuisine en façade rue Berger, un dégagement et un water-closet au centre.
- en copropriété et indivision forcée : nonante millièmes des parties communes y compris le terrain.

Le **LOT 11** étant un appartement sis au troisième étage avenue Louis Bertrand comprenant :

- en propriété privative et exclusive : un living contre le mitoyen, un bureau en façade, un water-closet, une cuisine, une salle de bain et une chambre vers la cour, un dégagement au centre de l'immeuble, une chambre contre le mitoyen en façade rue Berger.
- en copropriété et indivision forcée : quatre vingt millièmes des parties communes y compris le terrain.

Le **LOT 12** étant un appartement sis au troisième étage de l'immeuble rue Berger, comprenant :

- en propriété privative et exclusive : un living avenue Bertrand, une salle de bain, deux chambres, une cuisine en façade rue Berger, un dégagement et un water-closet au centre.
- en copropriété et indivision forcée : nonante millièmes des parties communes y compris le terrain.

Le **LOT 13** étant un appartement sis (A) au quatrième étage de l'immeuble rue Berger, comprenant :

- en propriété privative et exclusive : une cuisine, un living vers la rue, une terrasse, un water-closet, un vestiaire vers l'arrière et dans la toiture (mezzanine), l'espace au dessus de l'appartement A, de la chambre, de la salle de bain, du water-closet, du dressing de l'appartement B
- en copropriété et indivision forcée : cinquante millièmes des parties communes y compris le terrain.

Le **LOT 14** étant un appartement (B) sis au quatrième étage de l'immeuble à l'angle comprenant :

- en propriété privative et exclusive : un living vers l'avenue Bertrand, une terrasse à l'angle des deux rues, une cuisine, une

salle de bain, une chambre en façade de la rue Berger, un hall, un dressing contre la cage d'escalier, et dans la toiture (mezzanine) l'espace au dessus de la cuisine de l'appartement C, du living, de la cuisine et de hall d'entrée de l'appartement B.

- en copropriété et indivision forcée : cinquante millièmes des parties communes y compris le terrain.

Le **LOT 15** étant un appartement (C) sis au quatrième étage de l'immeuble avenue Louis Bertrand comprenant :

- en propriété privative et exclusive: une chambre, un living avec «cuisine-bar» en façade, un water-closet, une salle de bain vers l'arrière et dans la toiture (mezzanine) l'espace du living, de la cuisine, de la chambre et du water-closet de l'appartement C.
- en copropriété et indivision forcée : cinquante millièmes des parties communes, y compris le terrain.

Le comparant fait observer qu'il n'y a pas de quotités séparées attribuées aux caves.

4. Conditions spéciales, entretien et réparations

*** Caves**

Les caves ne peuvent être vendues ou louées qu'à des autres copropriétaires ou occupants de l'immeuble.

***Terrasse :**

le propriétaire du quatrième étage A possède une terrasse au niveau du quatrième étage.

La membrane d'étanchéité, sous cette terrasse, étant commune, les réparations et son emplacement éventuel incombent à la copropriété.

Le recouvrement du sol de la terrasse est privatif au propriétaire de la terrasse. Son entretien et son remplacement éventuels seront à sa charge.

*** chauffage**

le chauffage de l'immeuble étant assuré en grande partie par une installation de chauffage central au mazout, la répartition des frais de fonctionnement et d'entretien de celle-ci se fera à vingt pour cent (20%) en fonction des quotités et quatre vingt pour cent (80%) suivant la consommation relevée par les calorimètres installés sur tous les radiateurs raccordés à l'installation centrale. Les appartements possédant un chauffage individuel en participent pas aux farsis des quatre vingt pour cent répartis en fonction des calorimètres.

***Ascenseur**

Les commerces du rez-de-chaussée ne participeront pas aux frais liés à l'ascenseur ni à l'entretien de la cage d'escalier commune de l'immeuble.

Les appartements de l'entresol ne participeront pas aux frais liés à l'ascenseur.

Les appartements du premier étage participeront aux frais liés à l'ascenseur à concurrence de six virgule soixante sept pour cent (6,67%) par appartement.

Les appartements du deuxième étage participeront aux frais liés à l'ascenseur à concurrence de dix pour cent (10%) par appartement.

Les appartements du troisième étage participeront aux frais liés à l'ascenseur à concurrence de treize virgule trente trois pour cent (13,33%) par appartement.

Les appartements du quatrième étage participeront aux frais liés à l'ascenseur à concurrence de treize virgule trente trois pour cent (13,33%) par appartement.

*** Entresol**

Actuellement, les entresols et les commerces sont liés par des escaliers privatifs. Au cas où les rez-de-chaussée et l'entresol seraient acquis par des propriétaires différents, ces escaliers peuvent être supprimés ou condamnés.

Le comparant conserve le droit d'articuler, de regrouper, de scinder les LOTS 1, 2, 3, 4, 5, et 6 sans que cela ne constitue un changement au présent acte de base et sans aucun impact sur la répartition des quotités attribuées.

TITRE II . - REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I - EXPOSE GENERAL

Article 1.- Définition et portée.

Faisant usage de la faculté prévue à l'article 577-2 du Code civil sont arrêtées comme suit les dispositions applicables à l'immeuble et réglant tout ce qui concerne la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes, les critères et le mode de calcul de la répartition des charges, les règles relatives au mode de nomination d'un syndic, à l'étendue de ses pouvoirs et à la durée de son mandat ainsi que de manière générale tout ce qui concerne la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels et personnels, actuels ou futurs; elles sont, en conséquence, immuables et ne peuvent être modifiées que dans le respect des majorités prévues à l'article 19 paragraphe 8 des statuts; elles seront opposables aux tiers par la transcription du présent règlement au bureau des hypothèques compétent sans préjudice à l'article 577-10 § 1 du Code civil.

Toute modification au statut réel devra faire l'objet d'un acte notarié soumis à transcription. Ces dispositions peuvent également être opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble.

Article 2.- Définition du règlement d'ordre intérieur

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

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

Article 3.- Statuts de l'immeuble

L'acte de base et le règlement de copropriété forment ensemble les statuts de l'immeuble, lequel oblige tous titulaires actuels ou futurs de droits dans la copropriété ainsi que leurs ayants droit et ayants cause à quelque titre que ce soit, sans préjudice aux actions en justice visées à l'article 577-9 du Code civil.

CHAPITRE II.- STATUT DE L'IMMEUBLE

Article 4.- Division de l'immeuble en parties communes et privatives

L'immeuble comporte, d'une part, des parties communes dont la propriété appartient indivisément, suivant la loi, l'usage, les dispositions des statuts et contrats d'entreprises ou de ventes, ou par décision de l'assemblée générale, à tous les propriétaires, chacun pour une quote-part, et d'autre part, des parties privatives, dont chacun des copropriétaires a la propriété privative et l'usage exclusif.

Article 5.- Mode de calcul de la quote-part de copropriété

Les quotes-parts dans les parties communes attachées à chaque lot privatif sont fixées au point VI, 2,c du présent acte.

Les parties communes sont divisées en mille/millièmes réparties entre les diverses lots privatifs, en proportion de leur valeur respective et la participation dans les charges communes.

Cette valeur intrinsèque est indépendante du prix de vente des lots.

Article 6.- Parties communes

Les parties communes sont divisées en quotités attribuées aux lots privatifs suivant un mode de répartition énoncé ci-avant aux articles 4 et 5.

Sont présumées communes les parties du bâtiment ou du terrain affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux. Il en est ainsi du Sol, Sous-sol non bâti, Gros murs, Murs intérieurs séparant des lots privatifs, Murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs, Murs intérieurs d'un lot privatif, Murs de clôture, Murs (revêtements et enduits), Plafonds et planchers - Gros oeuvre, Plafonds et planchers - Revêtements et enduits, Cheminées, Toit, Façades, Fenêtres, Escaliers, Portes palières, Canalisations - Raccordements généraux, L'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs...) desservant par exemple les entrées, les halls et leurs réduits, les escaliers, les dégagements des sous-sols, est déclaré partie commune, Locaux à usage commun

Article 7.- Situation juridique des parties communes de l'immeuble

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 inséparable.

Article 8.- Définition des parties privatives

Chaque propriété privée comporte les parties à l'usage exclusif d'un propriétaire, et constitutives de l'appartement ou 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 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 cetera), 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 cetera..., le tout sans préjudice à ce qui est précisé à l'article 6-3 de statuts.

Article 9.- De la jouissance des parties privatives

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

Les commerces ne pourront exercer des activités bruyantes et polluantes (night shop,...).

Article 10.- Des limites de la jouissance des parties privatives

Harmonie : 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 la majorité des trois/quarts des voix des propriétaires présents ou représentés,

Location : Le copropriétaire pourra donner sa propriété privative en location; il est seul responsable de son locataire ainsi que de tout occupant éventuel et a seul droit au vote inhérent à sa qualité de copropriétaire.

Article 11.- Transformations

Les travaux de modifications aux parties communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée des copropriétaires, statuant à la majorité des trois/quarts des voix des propriétaires présents ou représentés.

CHAPITRE III.- ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

Article 12.- Dénomination - Siège

Cette association est dénommée "ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES avenue Louis Bertrand 46/48". Elle a son siège dans l'immeuble.

Article 13.- Personnalité juridique - Composition

L'association des copropriétaires disposera de la personnalité juridique si les deux conditions suivantes sont réunies :- la cession ou la transmission d'un lot donnant naissance à l'indivision,- la transcription du présent acte à la conservation des hypothèques compétente. A défaut de transcription, l'association des copropriétaires ne pourra se prévaloir de la personnalité juridique. Par contre, les tiers disposeront de la faculté d'en faire état contre elle. Tous les copropriétaires sont membres de l'association. Ils disposent chacun d'un nombre de voix égale à sa quote-part dans les parties communes.

Article 14.- Dissolution - Liquidation

L'association des copropriétaires est dissoute de plein droit dès que l'indivision a pris fin. Elle renaîtra de plein droit si l'indivision venait à renaître. La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas automatiquement la dissolution de l'association. L'assemblée générale peut dissoudre l'association des copropriétaires. Cette décision doit être prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et être constatée par acte authentique. Toutefois, l'assemblée générale ne pourra la dissoudre si l'immeuble reste soumis aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil.

L'association subsiste pour les besoins de sa liquidation. L'assemblée générale des copropriétaires, ou si celle-ci reste en défaut de le faire, le syndic désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée dans l'acte authentique. Les articles 181 à 188 et 195 des lois coordonnées sur les sociétés commerciales s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires. L'acte constatant la clôture de la liquidation doit être notarié et transcrit à la conservation des hypothèques.

Article 15.- Patrimoine de l'association des copropriétaires

L'association des copropriétaires ne peut être propriétaire que des *meubles nécessaires* à l'accomplissement de son objet.

Article 16.- Objet

L'association des copropriétaires a pour objet la conservation et l'administration de l'immeuble.

Article 17.- Solidarité divisée des copropriétaires

L'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes. Toutefois, le copropriétaire sera dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision de l'assemblée générale, s'il n'a pas été débouté de l'une des actions introduites conformément à l'article 577-9 § 3 et 4 du Code civil.

Article 18.- Actions en justice

L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant. Elle est valablement représentée par le syndic.

Article 19.- Organes de l'association des copropriétaires

I. Assemblée générale des copropriétaires

L'assemblée générale des copropriétaires dispose de tous les pouvoirs de gestion et d'administration de l'association des copropriétaires à l'exception de ceux attribués en vertu de la loi et des présents statuts au syndic et à chaque copropriétaire.

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires quel que soit le nombre de quotités possédées par chacun d'eux.

L'assemblée générale annuelle se tient le premier lundi du mois de juin de chaque année à l'endroit indiqué dans les convocations et à défaut au siège de l'association des copropriétaires.

Le syndic doit convoquer l'assemblée générale ordinaire. Les convocations sont envoyées quinze jours francs au moins avant la date de l'assemblée, par lettre ordinaire si l'assemblée a lieu à date fixe ou par lettre recommandée en cas de report de l'assemblée générale annuelle ou de convocation pour une assemblée générale extraordinaire; la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise aux copropriétaires contre décharge signée par ces derniers. Si une première assemblée n'est pas en nombre, une seconde assemblée pourra être convoquée de la même manière, après un délai de quinze jours au moins, avec le même ordre du jour qui indiquera qu'il s'agit d'une deuxième assemblée, mais le délai de convocation sera de cinq jours francs au moins et dix jours francs au plus.

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

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

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Les copropriétaires disposent d'une voix par millième qu'ils possèdent dans les parties communes.

L'assemblée générale ne délibère valablement que si plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

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

- 1° à la **majorité des trois/quarts** des voix présentes ou représentées :
 - a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes;
 - b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic;
- 2° à la **majorité des quatre/cinquièmes** des voix présentes ou représentées :

- a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété;
- b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci;
- c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle;
- d) de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs;
- e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs.

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

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

II Syndic

Le premier acquéreur d'un lot privatif est désigné en qualité de syndic. Son mandat expirera de plein droit lors de la première assemblée générale. Son mandat est renouvelable. Le syndic est nommé par l'assemblée générale.

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

Le syndic est seul responsable de sa gestion.

Il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord préalable de l'assemblée générale. Cette délégation ne peut intervenir que pour une durée ou à des fins déterminées.

Le syndic est chargé: de convoquer l'assemblée générale aux dates fixées par le règlement de copropriété, de consigner les décisions de l'assemblée générale dans le registre visé à l'article 577-10, § 3, d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire, d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires, 6° de représenter l'association des copropriétaires en justice, de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 1, dans les quinze jours de la demande qui lui en est faite par le notaire; de représenter l'association des copropriétaires à tous actes authentiques.

III Rémunération.

Le mandat du syndic ou du syndic provisoire est gratuit.

CHAPITRE IV.- REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES

Article 20.- Frais communs

Les charges communes sont divisées en :

- 1° charges communes générales qui incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent, fixées en fonction de la valeur de leur lot.

2° charges communes particulières, qui incombent à certains copropriétaires en proportion de l'utilité pour chaque lot d'un bien ou service constituant une partie commune donnant lieu à ces charges.

Article 21.- Consommations individuelles

Les consommations individuelles de gaz, de l'eau et de l'électricité et tous frais relatifs à ces services, sont payées et supportées par chaque propriétaire.

Article 22.- Impôts

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient directement établis par le pouvoir administratif sur chaque propriété privée, ces impôts seront répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs quotes-parts dans les parties communes de l'immeuble.

Article 23.- Cession d'un lot.

Conformément à la loi, en cas de transmission de la propriété d'un lot, le notaire instrumentant est tenu d'avertir par lettre recommandée, le syndic de l'association des copropriétaires, en vue de se renseigner sur l'état des charges communes

CHAPITRE V.- TRAVAUX ET REPARATIONS

Article 24.- Généralités

Les réparations et travaux aux choses communes sont supportées par les copropriétaires, suivant la quotité de chacun dans les parties communes, sauf dans les cas où les statuts en décident autrement.

CHAPITRE VI.- ASSURANCES - RECONSTRUCTION

Article 25.- Assurance

L'immeuble sera couvert contre les risques d'incendie, chute de la foudre, explosions, chute d'avion, dégâts d'ordre électrique, tempête et risques connexes par une ou plusieurs polices couvrant la totalité de l'immeuble. Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartient de les assurer à leurs frais; ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge de supporter la surprime et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuels.

Article 26.- Destruction de l'immeuble vétuste. Fin de l'indivision

Dans le cas d'une destruction totale ou partielle de l'immeuble, pour toute cause étrangère à un sinistre couvert par une assurance, ou encore dans l'hypothèse où l'immeuble aurait perdu, pour vétusté notamment, une partie importante de sa valeur d'utilisation et qu'en raison des conceptions de l'époque en matière d'architecture et de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des copropriétaires soit ou la démolition et la reconstruction de l'immeuble, ou sa vente, il appartiendra à l'assemblée générale des copropriétaires de décider de cette reconstruction ou de la dissolution de l'association des copropriétaires et éventuellement de la vente pure et simple de l'immeuble en bloc.

TITRE III - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Article 27 - Portée - Modifications

Il est arrêté, entre tous les copropriétaires, un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants droit.

Il pourra être modifié par l'assemblée générale à la majorité des trois/quarts des voix présentes ou représentées.

Les modifications devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux des assemblées.

Article 28. Nomination du syndic

Le syndic est élu par l'assemblée générale qui fixera les conditions de sa nomination et éventuellement de sa révocation, sans préjudice à sa désignation dans les présents statuts..

Article 29- Mode d'occupation

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

Article 30.- Renvoi au Code civil

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil. Les stipulations qu'ils contiennent seront réputées non écrites dans la mesure où elles contreviennent audits articles..

IX. Dispositions finales

Transcription hypothécaire

Le présent acte sera transcrit au . bureau des hypothèques 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. Le comparant nous déclare à ce sujet vouloir assujettir anticipativement la copropriété à la loi du trente juin mil neuf cent nonante quatre à compter de cette cession, sans préjudice aux règles qui n'entreront obligatoirement en vigueur qu'à compter du premier août mil neuf cent nonante-cinq (personnalité juridique de l'association des copropriétaires, compétence du juge de paix...) et qui ne peuvent relever du droit contractuel.

ELECTION DE DOMICILE

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

DECLARATION

DESTINATION DES LIEUX

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.

CERTIFICAT D'ETAT CIVIL

Le notaire certifie l'identité des parties (nom - prénom - lieu et date de naissance) des parties sur le vu de pièces requises par la loi. Les noms, prénoms et le domicile des parties sont connus du notaire ou lui sont établis par des documents d'identité probants à visés à savoir

DONT ACTE fait et passé à Bruxelles, en l'étude, date que dessus, après commentaire de l'intégralité de l'acte et lecture intégrale des mentions prévues par la loi -et notamment des modifications apportées au projet d'acte et de ses annexes, que les parties et les éventuelles parties intervenantes déclarent avoir reçu plus de cinq jours avant la signature des présentes- le notaire et les parties ci-avant qualifiées ont signé.

Suivent les signatures - enregistré 9 rôles sans renvoi au 1^{er} bureau de l'enregistrement de Bruxelles le 6 avril 2000 vol 17 folio 1 case 16 reçu 1.000.-frs le receveur ai (s) Deschepper