

**BB/ 2011/4000/SANTUCCI, Avenue Charles Quint, 262,  
Ganshoren .ADB**

Rép.: 20249

Annexe(s) :

<b>STATUTS</b> <b>IMMEUBLE SIS A GANSHOREN, avenue Charles Quint, 262</b>
--

L'AN DEUX MIL DOUZE.

Le quatorze juin.

Par devant Nous, Maître **Gérard INDEKEU**, Notaire associé résidant à Bruxelles, faisant partie de la Société Civile sous forme de Société Privée à Responsabilité Limitée "Gérard INDEKEU - Dimitri CLEENEWERCK de CRAYENCOUR", BCE n° 0890.388.338, dont le siège social est établi à Bruxelles, avenue Louise, 126,

**ONT COMPARU :**

Monsieur **SANTUCCI Emilio**, de nationalité italienne, né le dix janvier mil neuf cent soixante-quatre à Riesi (Italie), NN 640110 453-16, et son épouse Madame **PORROVECCHIO Anna Maria**, de nationalité italienne, née à Bologne le quinze mai mil neuf cent soixante-quatre, NN 640515 014-42, domiciliés ensemble à 1600 Sint-Pieters-Leeuw, Europalaan, 43.

Mariés sous le régime légal Italien à défaut de contrat de mariage, inchangé ainsi déclaré.

Ci-après dénommés « le comparant ».

Laquelle comparante, préalablement à l'acte de base, objet des présentes, Nous exposé ce qui suit :

**I. EXPOSE PRELIMINAIRE**

Le comparant est propriétaire du bien immeuble plus amplement décrit ci-après.

Il désire créer les statuts de cet immeuble et le placer sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée.

A l'effet de dresser ledit acte, **il nous a remis le plan de cet immeuble qui restera ci-annexé, lequel fera partie intégrante du présent acte.**

**DESCRIPTION DU BIEN**  
**COMMUNE DE GANSHOREN - DEUXIEME DIVISION.**

Un immeuble **situé avenue Charles Quint, numéro 262**, cadastrée suivant titre et extrait de la matrice cadastrale récente, **section A numéro 58 A 10** pour 1 are 54 centiares.

***Revenu cadastral non-indexé : deux mille quatre cent cinquante et un euros (2.451,00€)***

Ci-après dénommé "le bien".

**ORIGINE DE PROPRIETE**

Le comparant est propriétaire du bien prédécrit pour l'avoir acquis de Monsieur François VANDEBROEK, époux de Madame Nelly Creyelman, aux termes d'un acte reçu le 20 janvier 2000 par le notaire Hervé Behaegel, à saint-Gilles, et le notaire Michel Cornelis, à Anderlecht, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le 26 janvier suivant, volume 13.215 numéro 12.

Monsieur François Vandebroek, était propriétaire du bien ci-dessus décrit pour l'avoir recueilli il y a plus de trente ans, dans la succession de ses parents, étant Monsieur Rémy Vandebroek, décédé le vingt-deux mai mil neuf cent quarante-sept et son épouse Madame Marie Lambrechts, décédée le onze novembre mil neuf cent cinquante-cinq.

**II. URBANISME**

**A. Autorisation de division.**

Le notaire instrumentant a transmis à la commune de GANSHOREN les plans de l'immeuble en vue de la division en 4 logements par courrier du 30 avril 2012 ; la commune a répondu en date du 2 mai 2012 que : « **Par la présente, nous accusons bonne réception de votre demande du 30 avril 2012 et vous signalons que notre service n'a pas d'observations au sujet de la division envisagée. Le nombre de logements est de quatre (un logement par niveau-acte d'autorisation délivrée le 11/08/1950).** »

Le comparant déclare conformément à l'article 98 §1<sup>er</sup> du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (ci-après COBAT) qu'à défaut de permis d'urbanisme (permis de bâtir) ou de certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu, il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur ledit bien des actes et travaux visés à l'article 98 §1<sup>er</sup> du COBAT (en ce compris la modification de l'utilisation du bâtiment) visés par la législation urbanistique applicable au bien, notamment dans la Région Bruxelles-Capitale.

Le Notaire soussigné rappelle en outre qu'aucun de ces actes et travaux ne peuvent être effectués sur le bien, tant que le permis d'urbanisme/permis de bâtir n'a pas été obtenu.

#### **B. Mesures administratives**

Le comparant déclare qu'à sa connaissance, le bien ne fait l'objet ni d'une procédure ou projet d'expropriation, ni d'une mesure provisoire ou définitive prise dans le cadre de la législation sur l'aménagement du territoire et l'urbanisme et la protection de l'environnement, des monuments et des sites.

#### **C. Dispositions régionales en matière d'urbanisme**

En application de l'article 275 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire du neuf avril deux mil quatre (ou COBAT), le Notaire soussigné a demandé à la **Commune de Ganshoren**, par lettre recommandée du 24 février 2012, de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien prédécrit.

Dans sa **réponse du 14 mars 2012**, cette dernière a indiqué que l'affectation prévue par les plans régionaux et communaux est la suivante:

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

**\* en ce qui concerne la destination:**

*Les prescriptions urbanistiques du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U) et du Plan Régional d'Affectation du Sol, doivent être suivies.*

*Suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol, le bien se situe dans une zone d'habitation le long d'un espace*

structurant.

**\* 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 n'est pas situé dans un espace de développement renforcé du logement et de la rénovation, tel que délimité dans le PRD pris en exécution des art. 16 à 24 de l'ordonnance du 29/08/1991.

A ce jour, le bien n'est pas grevé d'une infraction à l'urbanisme par un procès-verbal de constatation.

En date du 12/03/2012, les agents du service urbanisme ont procédé à une visite sur place afin de vérifier la conformité du bien existant avec les derniers plans approuvés en notre possession. Lors de la cette visite, des infractions à l'urbanisme ont été constatées (**la fermeture des terrasses aux étages et la fermeture partielle de la cour**).

**Les acquéreurs des différents lots privatifs en feront leur affaire personnelle et se mettront en conformité avec la commune en remettant en pristin état ces terrasses ou en les régularisant si leur fermeture est maintenue.**

**III. ETAT DU SOL - ORDONNANCE RELATIVE A LA GESTION DES SOLS POLLUES**

Le comparant déclare avoir été informée des dispositions contenues dans l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement du sol, lesquelles imposent notamment au propriétaire d'un bien immeuble, d'obtenir préalablement à la réception de tout acte de base, une attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (ci-après l'IBGE) et, s'il ressort de cette attestation que la parcelle concernée est potentiellement polluée, de faire procéder à une reconnaissance de l'état de sol ainsi que, le cas échéant, au traitement de la pollution.

Le comparant déclare, 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 dans l'immeuble prédécrit.

Le Notaire instrumentant a demandé **à l'IBGE en date du 7 mars 2012** si le bien prédécrit est repris ou non à l'inventaire et le cas échéant, de lui fournir les informations nécessaires.

Il ressort de cette attestation délivrée par l'IBGE en date **du 7 mars 2012** que **« La parcelle n'est actuellement pas inscrite à l'inventaire de l'état du sol »**.

#### **IV. DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE**

Le comparant reconnaît être au courant de l'obligation incombant au vendeur en vertu de l'article 48 de l'Arrêté Royal du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles, modifié par l'Arrêté Royal du 19 janvier 2005, de transmettre un dossier d'intervention ultérieure à l'acquéreur pour tous les travaux réalisés après le 1<sup>er</sup> mai 2001.

Il **déclare qu'il n'a pas effectué de tels travaux** et qu'aucun dossier ne sera remis.

#### **V. INSTALLATIONS ELECTRIQUES**

Le comparant déclare avoir été informé des dispositions de l'article 276bis du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981. Il s'engage à remettre les procès-verbaux de visite de contrôle de l'installation électrique aux futurs acquéreurs lors de la signature des actes de vente.

#### **VI. CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

Le comparant déclare avoir été informée de l'obligation de disposer d'un certificat de performance énergétique des bâtiments (PEB) lors de la vente des lots composant la présente copropriété et avoir été mis au courant des sanctions prévues en cas de non-respect de cette obligation. Il s'engage à transmettre un tel certificat aux futurs acquéreurs lors de la signature des compromis de vente ou au plus tard lors de l'acte de vente.

**LE COMPARANT NOUS A REQUIS D'ACTER AUTHENTIQUEMENT CE QUI SUIT :**

L'immeuble ci-après décrit est placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, conformément à la loi et conformément à ce qui suit.

La propriété de cet immeuble sera ainsi répartie entre plusieurs personnes comprenant, pour chacun des lots, une partie privative et une quote-part dans des éléments immobiliers communs.

Dans le but d'opérer cette répartition, le comparant a établi les statuts de la copropriété et le règlement d'ordre intérieur ayant notamment pour objet de décrire l'immeuble, ses parties privatives et communes, de fixer la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative, de décrire les droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et communes, les critères et le mode de calcul de la répartition des charges, l'administration de l'immeuble et de régler les détails de la vie en commun.

**CET EXPOSE FAIT**, le comparant 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**

**CHAPITRE I. MISE SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE FORCEE.**

**I. DIVISION L'IMMEUBLE**

Le comparant déclare vouloir placer cet immeuble sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée conformément à l'article 577-2 §9 et 10 du Code civil.

Conformément à l'article 577-3, alinéa 1<sup>er</sup>, in fine, la copropriété ne tombera pas sous l'application des dispositions particulières relatives à la copropriété forcée des immeubles bâtis (articles 577-3 à 577-14 du Code

civil), par le fait que la nature du bien ne le justifie pas et du fait de la volonté du comparant. La copropriété et l'indivision forcée sont régies dès lors par cet acte avec règlement de copropriété.

**L'immeuble ne sera divisé qu'en quatre lots**, sur base des plans dont question ci-après :

- d'une part, en parties privatives, appelées « lots », « appartement » ou, de manière plus générale, « entités privatives ». Les lots ainsi créés seront la propriété exclusive de chaque propriétaire ;
- d'autre part, en parties communes qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Elles seront divisées en mille/millièmes (1000/1000<sup>èmes</sup>) indivis et rattachées à titre d'accessoires inséparables aux parties privatives.

Par l'effet de cette déclaration, il est créé des entités privatives 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, ainsi qu'une quote-part dans les parties communes générales en état de copropriété et indivision forcée.

En conséquence, constituera une entité juridique dans le chef de son propriétaire et comprenant un ensemble indivisible, le bien privatif avec, comme accessoire indispensable, la fraction lui afférente dans les parties communes.

Il en résulte que toute aliénation amiable ou judiciaire ou constitution de droit réel grevant un lot emportera non seulement aliénation ou grevement de la propriété privative mais aussi de la quotité des parties communes qui y est inséparablement attachée.

Les acquéreurs, tant pour eux-mêmes que pour les cessionnaires, ayants droits ou successeurs à tous titres, seront tenus de se conformer et de respecter en tous points le présent acte de base et règlement de copropriété, qui forment les statuts de l'immeuble ainsi que, le cas échéant, le règlement d'ordre intérieur et toutes décisions de l'assemblée générale.

Tout acte translatif ou déclaratif de propriété ou de jouissance, y compris le bail, devra mentionner expressément l'existence des statuts du complexe immobilier et de leurs annexes et en imposer le respect aux nouveaux acquéreurs, occupants ou ayants droit.

## **II. PLANS - REGLEMENT DE COPROPRIETE**

Le comparant Nous a ensuite remis, pour être annexés au présent acte, le plan daté du 22/11/2011 et tableau des quotités établis en date du 18 novembre 2012, par **Monsieur Christian BINDELS**, géomètre expert, domicilié à 1030 Bruxelles, avenue A.Lacomblé, 60/13.

Ces documents forment, avec les statuts de l'ensemble immobilier qui est ainsi juridiquement créé, un tout et se complètent mutuellement; 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 du règlement de copropriété et les décisions de l'assemblée générale.

Ces documents (plans et tableau) 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.

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

### **III. DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE**

L'immeuble prédécrit comprend **cinq niveaux, à savoir, un sous-sol, un rez-de-chaussée, un premier étage, un deuxième étage, et un troisième étage, se décomposant et divisé comme suit :**

#### **PARTIES COMMUNES :**

##### **SOUS-SOL**

Dégagement d'escalier, grande cave avec compteurs de gaz et d'eau, hall d'accès aux caves comprenant les compteurs d'électricité, l'escalier et sa cage menant au rez-de-chaussée, la cage du monte charge et le monte charge.

##### **AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE :**

La devanture, la porte d'entrée, le vestibule d'entrée, la

cage d'escalier et l'escalier menant au premier étage et au sous-sol, la cage du monte charge et le monte charge.

**AU NIVEAU DU PREMIER ETAGE :**

L'escalier et la cage d'escalier menant au rez-de-chaussée et au deuxième étage, le palier, la cage du monte charge et la cage du monte charge et le monte charge.

**AU NIVEAU DU DEUXIEME ETAGE :**

L'escalier et la cage d'escalier menant au premier étage et au troisième étage, le palier, la cage du monte charge et le monte charge.

**AU NIVEAU DU TROISIEME ETAGE :**

L'escalier et la cage d'escalier jusqu'à la première marge de l'escalier menant au troisième étage, la cage du monte charge et le monte charge.

**PARTIES PRIVATIVES :**

Le LOT 1 ou « APPARTEMENT 1 », comprenant :

-AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE :

Un hall d'entrée, un water-closet séparé, une chambre, une salle de bains, un living, une cuisine donnant accès à la jouissance privative et exclusive de la terrasse et du jardin et de l'escalier vers le jardin.

-Au Niveau du SOUS-SOL :

Deux grandes caves situées côté façade jardin et la cave côté façade à rue dénommée au plan ci-annexé cave lot 1 avec sa porte.

Le lot 2 ou « APPARTEMENT 2 », comprenant :

AU NIVEAU DU PREMIER ETAGE :

Un hall d'entrée, un water-closet séparé, une chambre, une salle de bains, un living, une cuisine donnant accès à la jouissance privative et exclusive du balcon.

-Au Niveau du SOUS-SOL :

Une cave côté façade à rue, dénommée au plan ci-annexé cave lot 2 avec sa porte.

Le lot 3 ou « APPARTEMENT 3 », comprenant :

AU NIVEAU DU DEUXIEME ETAGE :

Un hall d'entrée, un water-closet séparé, une chambre, une salle de bains, un living, une cuisine donnant accès à la jouissance privative et exclusive du balcon.

-Au Niveau du SOUS-SOL :

Une cave côté façade à rue, dénommée au plan ci-annexé cave lot 3 avec sa porte.

Le lot 4 ou « APPARTEMENT 4 », comprenant :

AU NIVEAU DU TROISIEME ETAGE :

A partir de la première marche de l'escalier du troisième étage, son palier, un hall d'entrée, un water-closet séparé, une chambre, une salle de bains, un living, une cuisine donnant accès à la jouissance privative et exclusive du balcon.

-Au Niveau du SOUS-SOL :

Une cave côté façade à rue, dénommée au plan ci-annexé cave lot 4 avec sa porte.

#### **IV. DIVISION DES PARTIES COMMUNES**

Les parties communes de l'immeuble sont divisées en mille/millièmes (1000/1000<sup>èmes</sup>) et réparties entre les différents éléments privatifs de la façon suivante :

- Le LOT 1 dénommé « **APPARTEMENT A ou 1** » :

Deux cent soixante-trois/millièmes des parties communes :  
263/1000<sup>èmes</sup>

- Le LOT 2 dénommé « **APPARTEMENT B ou 2** » :

Deux cent quatre vingt quatre/millièmes des parties communes :  
284/1000<sup>èmes</sup>

Le LOT 3 dénommé « **APPARTEMENT C ou 3** » :

Deux cent quarante-cinq/millièmes des parties communes :  
245/1000<sup>èmes</sup>

Le LOT 4 dénommé « **APPARTEMENT D ou 4** » :

Deux cent huit/millièmes des parties communes :

208/1000<sup>èmes</sup>

**Ensemble : mille/millièmes dans l'immeuble et dans le terrain :**

1000/1000<sup>èmes</sup>

Il est formellement stipulé que, quelque soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des lots privatifs, notamment par suite de transformations ou modifications, la ventilation attributive de millièmes, telle qu'elle est établie par le présent acte de base, ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix des copropriétaires.

#### **V. REPARTITION EN LOTS**

Les lots ou parties privatives sont définies ci-dessous. Leur description est basée sur les plans ci-annexés.

**Le lot 1 ou « APPARTEMENT 1 » situé au niveau du rez-de-chaussée, comprenant :**

a) En propriété privative et exclusive :

-AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE :

Un hall d'entrée, un water-closet séparé, une chambre, une salle de bains, un living, une cuisine donnant accès à la jouissance privative et exclusive de la terrasse et du jardin et de l'escalier vers le jardin.

-Au Niveau du SOUS-SOL :

Deux grandes caves situées côté façade jardin et la cave côté façade à rue, dénommée au plan ci-annexé cave lot 1 avec leurs portes.

b) En jouissance privative et exclusive : la terrasse et le jardin, son escalier.

c) En copropriété et indivision forcée :

Les deux cent soixante-trois/millièmes des parties communes (263/1000<sup>èmes</sup>) en ce compris le terrain.

**Le lot 2 ou « APPARTEMENT 2 » situé au niveau du premier étage, comprenant :**

a) En propriété privative et exclusive :

*AU NIVEAU DU PREMIER ETAGE :*

Un hall d'entrée, un water-closet séparé, une chambre, une salle de bains, un living, une cuisine donnant accès à la jouissance privative et exclusive du balcon.

*-Au Niveau du SOUS-SOL :*

Une cave côté façade à rue, dénommée au plan ci-annexé cave lot 2 avec sa porte.

b) En jouissance privative et exclusive : le balcon.

c) En copropriété et indivision forcée :

Les deux cent quatre-vingt-quatre/millièmes des parties communes (284/1000èmes) en ce compris le terrain.

**Le lot 3 ou « APPARTEMENT 3 » situé au niveau du deuxième étage, comprenant :**

a) En propriété privative et exclusive :

*AU NIVEAU DU DEUXIEME ETAGE :*

Un hall d'entrée, un water-closet séparé, une chambre, une salle de bains, un living, une cuisine donnant accès à la jouissance privative et exclusive du balcon.

*-Au Niveau du SOUS-SOL :*

Une cave côté façade à rue, dénommée au plan ci-annexé cave lot 3 avec sa porte.

b) En jouissance privative et exclusive : le balcon.

c) En copropriété et indivision forcée :

Les deux cent quarante-cinq/millièmes des parties communes (245/1000èmes) en ce compris le terrain.

**Le lot 4 ou « APPARTEMENT 4 » situé au niveau du troisième étage, comprenant :**

a) En propriété privative et exclusive :

*-AU NIVEAU DU TROISIEME ETAGE :*

A partir de la première marche de l'escalier du troisième étage, son palier, un hall d'entrée, un water-closet séparé, une chambre, une salle de bains, un living, une cuisine donnant accès à la jouissance privative et exclusive de la terrasse et du balcon.

-Au Niveau du SOUS-SOL :

Une cave côté façade à rue, dénommée au plan ci-annexé cave lot 3 avec sa porte.

b) En jouissance privative et exclusive : le balcon.

c) En copropriété et indivision forcée :

Les deux cent huit/millièmes des parties communes (208/1000èmes) en ce compris le terrain.

## **VI. CONDITIONS SPECIALES ET SERVITUDES**

### **SERVITUDES CONVENTIONNELLES OU PAR DESTINATION DU PERE DE FAMILLE**

La division de l'immeuble, telle que décrite et figurée 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 dominant ou servant 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.

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.

## **CHAPITRE II - REGLEMENT DE COPROPRIETE**

### **I. - INTRODUCTION**

#### **Article 1) Définition et portée du statut réel.**

Faisant usage de la faculté prévue à l'article 577-2 § 9 et 10 du Code civil, le statut de l'immeuble réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble ainsi que l'administration en général de la copropriété, est établi comme suit.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent en tant que statut réel à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels, actuels ou futurs; elles sont, en conséquence, immuables et ne peuvent être modifiées qu'à la majorité des quatre/cinquièmes des voix présentes ou représentées.

Toute modification au statut réel devra faire l'objet d'un acte notarié soumis à la transcription.

#### **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 peut être modifié par une décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise conformément aux dispositions légales en la matière.

Les modifications du règlement d'ordre intérieur ne doivent pas être constatées par acte authentique ni soumises à la transcription.

#### **Article 3) Opposabilité.**

1. Les statuts du complexe immobilier et les modifications qui y seront éventuellement apportées, s'imposent et sont opposables à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels ou personnels, actuels ou futurs, par le fait de leur transcription au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble.

2. Toute disposition du règlement d'ordre intérieur ainsi que toute décision de l'assemblée générale s'impose et est opposable à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels ou personnels, actuels ou futurs.

A cette fin :

- tous actes translatifs ou déclaratifs de droits réels ou personnels sur l'immeuble (à titre d'illustration, les ventes et les baux), devront contenir la mention

expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de ces dispositions et qu'il est subrogé de plein droit, par le seul fait d'être devenu propriétaire, locataire ou occupant d'une partie quelconque de l'immeuble ou bénéficiaire de tous droits quels qu'ils soient, dans tous les droits et obligations qui résultent du règlement d'ordre intérieur et des décisions régulièrement prises par les assemblées générales de copropriétaires;

- les décisions et dispositions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel sont rendues opposables auxdites personnes par la communication qui leur en est faite par lettre recommandée à la poste.

#### **Article 4) Division.**

L'acte de base, les plans et le règlement de copropriété forment ensemble le statut de l'immeuble, lequel oblige tous titulaires actuels ou futurs de droits dans la copropriété ainsi que leurs ayant droits et ayant cause à quelque titre que ce soit.

### **II.- DEFINITION ET DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES**

#### **Article 5) Parties privatives.**

Chaque propriété privée comporte les parties à l'usage exclusif d'un propriétaire, et 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 volets, persiennes et garde-corps, les portes palières (faces intérieures) toutes les canalisations adductives et évacuatives à l'intérieur des lots et locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains, etcetera...), les parties vitrées des portes et des fenêtres, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant le plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure du lot privatif, soit en résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur du lot 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, ou encore les câbles fournissant un accès à différents services de télécommunications, etcetera...

### **Article 6) Parties communes.**

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

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 indissociable.

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 les quotités leur attribuées.

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.

Sont communs :

1. Sol et sous-sol

Toute la parcelle non bâtie et le terrain en sous-sol sont communs.

2. 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 est commun.

3. Murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs

Le mur séparant un lot privatif de locaux communs doit être considéré comme mitoyen.

4. Murs intérieurs séparant des lots privatifs

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 lots privatifs qu'il sépare.

5. Murs intérieurs d'un lot privatif

Les murs qui séparent les diverses pièces d'un lot privatif sont privatifs pour autant qu'ils ne servent pas de soutien au bâtiment.

6. Murs (revêtements et enduits)

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

7. Plafonds et planchers - Gros œuvre

Le gros œuvre des sols et plafonds est un élément commun.

#### 8. Plafonds et planchers - Revêtements et enduits

Les revêtements et enduits des plafonds communs, ainsi que les revêtements, parquets ou carrelages posés sur des sols communs, sont communs.

#### 9. Cheminées

Les coffres, enduits et souches de cheminée sont communs.

Les coffres et sections de conduits se trouvant à l'intérieur du lot privatif qu'ils desservent exclusivement sont privatifs.

#### 10. Toit

Le toit de l'immeuble est un élément commun. 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 lucarnes et coupoles si elles sont immédiatement sous le toit.

Au-dessus du toit, l'espace qui domine l'édifice est à usage commun. Il en est de même pour les cheminées, gaines techniques et de ventilation et autres qui se trouvent sur la toiture.

L'accès à la toiture est interdit, sauf pour l'entretien et les réparations de ladite toiture.

Le propriétaire du lot 2 devra permettre l'accès aux personnes chargées de l'entretien et de la réparation de la toiture. Pour ce faire, il sera invité par courrier envoyé huit jours à l'avance à être présent lors de la visite d'entretien. En cas d'impossibilité d'être présent, il devra transmettre un jeu de clé au propriétaire du lot 1 afin de permettre l'accès à la toiture le jour de la visite.

#### 11. Façade

La façade est un gros mur et, par conséquent, une partie commune.

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

Il est précisé que les façades de l'immeuble sont des parties communes qui servent tous les lots. Les frais y afférants sont, dès lors, à leur charge exclusive au prorata de leurs quotités dans l'immeuble.

#### 12. Escalier

L'escalier est commun, et ce dans toutes ses sections, **à l'exception de l'escalier menant au troisième étage, à**

**partir de la première marche au dessus du palier du deuxième étage.**

Le propriétaire du rez-de-chaussée formant partie du « LOT 1 » ou « APPARTEMENT A » ne pourrait invoquer qu'il se sert moins des volées supérieures communes pour refuser de participer aux frais communs y relatifs.

Il faut entendre par « escalier » non seulement les marches en pierre, granito ou autre, mais tout ce qui en 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 dans laquelle se déroule l'escalier.

13. Portes palières

Les portes donnant accès par les halls, dégagements et paliers communs, aux divers lots privatifs, sont privatives.

15. Canalisations - Raccordements généraux

Les descentes d'eaux pluviales, le réseau d'égouts et ses accessoires, les raccordements généraux des eaux, combustibles 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 copropriété sont parties communes.

Font exception les canalisations à usage exclusif d'un lot privatif, mais uniquement pour ce qui regarde la section située à l'intérieur du lot privatif desservi, ainsi que celles qui se trouvent à l'extérieur de la partie privative mais sont exclusivement à son usage, par exemple les conduites particulières de l'eau, du gaz, de l'électricité et du téléphone.

16. Électricité - Télédistribution - Antennes

Constitue une partie commune l'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs, ouvre portes automatique,...) desservant par exemple les entrées, les halls et leurs réduits, les escaliers, le dégagement du rez-de-chaussée, les locaux destinés aux compteurs, les parties communes en général.

Est également commun le circuit de télédistribution.

Les 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.

#### 17. Locaux à usage commun

Sont également parties communes, l'entrée commune au rez-de-chaussée et dégagement, les halls et leurs réduits, les locaux destinés aux compteurs d'eau, de gaz, d'électricité et les tuyauteries communes de distribution.

Il est entendu que le ou les locaux en question doivent rester affectés aux fins projetées.

#### 18. Balcons et terrasses

Les balcons et terrasses ainsi que leurs accessoires (garde-corps, balustrades) sans distinction aucune, étant des éléments de la façade, sont communs.

En ce qui concerne les terrasses et balcons dont la jouissance privative a été attribuée à un lot privatif, les garde-corps, les balustrades, l'étanchéité, 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. Les revêtements sont privés.

#### 19. Jardin

**Il est attribué aux propriétaires du lot 1, l'usage et la jouissance exclusifs et perpétuels des parties de sol commun non bâti, aménagées en jardins à l'arrière de l'immeuble.**

Malgré son affectation, cette partie du sol conserve son statut de partie commune.

#### 20. Murs de clôture

Les murs entourant les cours et 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 la jouissance privative des cours et jardins a été attribuée à un lot privatif, les clôtures n'en sont pas moins communes. Elles sont en outre mitoyennes si elles séparent plusieurs lots privés.

#### 21. Fenêtres

Les fenêtres et portes-fenêtres avec leur châssis, les vitres, les volets et persiennes sont des éléments privés, à l'exception des fenêtres et portes-fenêtres des parties communes qui sont communes.

#### 22. Tentes solaires

Les tentes solaires sont des éléments privés. Leur placement, remplacement et entretien constituent une charge privative à chaque lot privatif.

#### 23. Présomption

Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées communes, les parties de bâtiments ou de terrains affectés à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

#### 24. Montes-charges.

Les propriétaires des différents lots ont la possibilité de condamner les monte-charges, à leurs frais exclusifs et dans le respect des prescriptions urbanistiques.

### **III. - DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES**

#### **Article 7) Particularités de la jouissance des parties privatives**

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

Chacun peut modifier, comme bon lui semblera, la distribution intérieure de ses locaux mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seront la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

S'il est installé dans l'immeuble des antennes, câbles, fils ou fibres optiques collectifs afin de fournir aux copropriétaires un accès à un ou plusieurs services de télécommunications (par exemple radio, télévision, téléphone, Internet), les copropriétaires devront obligatoirement s'en servir à l'exclusion de toute installation privée du même genre. Il en sera de même en cas d'existence d'un réseau de télédistribution.

Les frais d'achat, de placement et d'entretien de ces antennes, câbles, fils ou fibres optiques collectifs seront à charge de la copropriété, et ce même si certains propriétaires n'en avaient pas l'utilisation.

#### **Article 8) Des limites à la jouissance des parties privatives.**

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

Il en sera ainsi notamment concernant l'entretien et le remplacement des portes d'entrée des appartements ou duplex et autres locaux particuliers, des fenêtres, des garde-corps et de toutes parties visibles de l'extérieur (cela même en ce qui concerne la peinture), ainsi que l'établissement d'antennes paraboliques, de volets et

persiennes et autres dispositifs de protection dont le modèle devra être agréé par les copropriétaires.

#### **Article 9) Transformations.**

Les travaux de modification aux parties communes, même à l'intérieur des locaux privés, ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale statuant à l'unanimité.

En cas de percement de gros murs de refend ou modification de l'ossature de l'immeuble, les travaux ne pourront être exécutés que sous la surveillance d'un architecte délégué par les copropriétaires.

Ces travaux et les honoraires y afférents, seront payés par le ou les copropriétaires, qui les aura sollicités. Ils ne pourront être effectués qu'à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble et après avoir obtenu l'autorisation des copropriétaires, lesquels pourront subordonner leur autorisation à des conditions particulières.

#### **IV. - REPARTITION DES FRAIS D'ENTRETIEN - REPARATIONS - CHARGES ET RECETTES COMMUNES**

#### **Article 10) Frais communs.**

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

#### **Article 11) Impôts.**

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement sur chacun des lots privatifs, les impôts seront réputés charges communes.

#### **Article 12) Responsabilité civile - Répartition de la responsabilité.**

Sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui, tiers ou copropriétaire, dont la responsabilité serait engagée, la charge de la responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code civil) se répartit suivant la formule de la copropriété, pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes.

**Article 13) Charges communes générales.**

Chaque copropriétaire contribuera aux charges communes générales à concurrence des quotes-parts de chacun dans les parties communes, sauf stipulations contraires des statuts et ne peuvent être modifiées qu'à l'unanimité des voix.

Sont notamment considérées comme charges communes:

- les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées ou à l'usage de tous les copropriétaires;
- les frais d'administration pour autant qu'ils concernent les choses communes;
- les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées par tous les copropriétaires;
- les primes d'assurances des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires;
- les indemnités dues par la copropriété;
- les frais de reconstruction de l'immeuble détruit.

Le copropriétaire qui causerait de son seul chef une augmentation des charges communes, devra supporter seul cette augmentation.

**Article 14) Recettes communes.**

Les recettes communes, éventuellement provenant des parties communes, seront acquises aux copropriétaires qui décideront en commun de leur affectation.

**V - DECISIONS DES COPROPRIETAIRES**

Les copropriétaires sont souverains-maîtres dans l'administration des parties communes de l'immeuble et seuls compétents, en tant qu'il s'agit d'intérêts communs à l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble.

Les copropriétaires se réunissent de commun accord au minimum une fois chaque année au jour, heure et lieu indiqués déterminés par eux. Sauf convention contraire entre les copropriétaires, ces jour, heure et lieu sont constants d'année en année.

A défaut d'accord, le copropriétaire le plus diligent peut décider seul du jour, heure et lieu de l'assemblée générale en envoyant aux autres copropriétaires une convocation au moins quinze jours ouvrables avant la date retenue.

Si après cette convocation, l'assemblée n'a pas pu être tenue, une seconde convocation devra être envoyée sous quinzaine mentionnant qu'à défaut de tenue de ladite assemblée, toutes les décisions devant être prises seront soumises au juge de paix.

Toutes les décisions doivent être prises de commun accord entre tous les copropriétaires.

Pour tout différend ne pouvant pas être réglé à l'amiable, et à défaut d'accord, la contestation sera réglée par le juge de paix compétent à l'initiative de la partie la plus diligente.

### **CHAPITRE III - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR**

#### **I. - ASSURANCES**

##### **Article 1) - Assurances.**

L'immeuble sera couvert notamment contre les risques d'incendie, la foudre, les explosions, les chutes d'avions, les dégâts d'ordre électrique, les dégâts causés par l'eau, les tempêtes et risques connexes, par une ou plusieurs polices comportant les garanties suivantes : le bâtiment pour sa valeur de reconstruction, le recours des voisins, le chômage immobilier, les frais de déblai, de démolition, de pompiers, de sauvetage et de conservation.

Ces périls et garanties seront couverts par les soins du copropriétaire le plus diligent, agissant pour compte de tous les copropriétaires, dans la mesure et pour des montants à déterminer par les copropriétaires, tant pour les parties privatives que pour les parties communes. Les copropriétaires appelés à délibérer de ce sujet, spécifieront et imposeront éventuellement aux copropriétaires et aux occupants des lots privatifs une clause d'abandon de recours contre eux.

En cas de destruction totale ou partielle, les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont affectées par priorité à sa reconstruction, lorsque celle-ci est décidée.

Sans préjudice des actions exercées contre le propriétaire, l'occupant ou le tiers responsable du sinistre, les copropriétaires sont tenus, en cas de reconstruction ou de remise en état des parties communes, de participer aux frais en proportion de leur quote-part dans la copropriété.

##### **Article 2) Expéditions.**

Chacun des copropriétaires a droit à un exemplaire des polices d'assurances.

##### **Article 3) Primes à charge d'un seul.**

Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires ou du chef du personnel qu'il emploie ou plus généralement pour toute raison

personnelle à un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

#### **Article 4) Assurances particulières.**

a) Si des embellissements avaient été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les faire assurer à leurs frais; ils pourront néanmoins les assurer par un avenant à la police générale, mais à charge d'en supporter la prime supplémentaire et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuelle.

b) Les copropriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité, estimeraient que l'assurance des parties communes est faite pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de contracter pour leur compte personnel, une assurance complémentaire, à condition d'en supporter toutes les charges et primes. Dans ce cas, les copropriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourra être allouée par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront librement.

#### **Article 5) Mobilier - Risques locatifs - Recours des voisins.**

Chaque copropriétaire ou occupant doit contracter personnellement, à ses frais, une assurance suffisante pour couvrir l'incendie et tous risques connexes, son mobilier de même que ses risques locatifs et le recours des voisins.

## **II. - ENTRETIEN ET ASPECT**

#### **Article 6) Entretien.**

Les travaux de peinture aux façades, tant de devant que de derrière, y compris les châssis, devront être faits aux époques fixées suivant un planning établi par les copropriétaires.

Les travaux relatifs aux choses privées, dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, par exemple la peinture, devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver l'immeuble en bon état d'entretien, il est notamment question ici des accès, aeras, façades, châssis, plate-bande, jardinet et jardin.

#### **Article 7) Accès.**

Les propriétaires doivent donner accès, par leurs locaux privés, pour tous contrôles, réparations, entretiens et nettoyages des parties communes et des différents compteurs (eau, gaz, électricité); il en sera de même pour les contrôles éventuels des canalisations privées, si leur

examen est jugé nécessaire.

Les dégâts causés aux parties privatives par des réparations ou autres exécutés aux parties communes seront à charge de la copropriété.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé les jours fériés légaux.

Les copropriétaires et occupants devront supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles ci-dessus.

#### **Article 8) Harmonie et style des façades.**

Les copropriétaires et occupants ne pourront pas mettre aux façades les enseignes et réclames utiles à leur activité sans l'autorisation de tous les copropriétaires et à la condition expresse qu'elles ne soient pas de nature à dégrader les façades et à la qualité de vie des autres copropriétaires.

### **III. - ORDRE INTERIEUR**

#### **Article 9)**

Les parties communes devront être maintenues libres en tout temps; il en va de même pour la devanture de l'immeuble. Il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit. Cette interdiction vise tout spécialement les vélos, les meubles, les jouets d'enfants, les voitures d'enfants ou tout autre objet qui diminuerait considérablement l'usage commun des parties communes. Les tapis et carpettes ne peuvent être battus ni secoués; les occupants devront faire usage d'appareils ménagers appropriés à cet effet.

#### **Article 10)**

Il ne pourra être fait, au profit des locaux privatifs, aucun travail de ménage dans les couloirs et sur les paliers communs.

#### **Article 11)**

Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux d'amenée de gaz en caoutchouc ou autres matières sujettes à rupture sous la pression du gaz; ces tuyaux doivent être rigides et métalliques.

#### **Article 12)**

Les occupants de l'immeuble ne sont pas autorisés à garder dans l'immeuble des animaux susceptibles de causer

des troubles de voisinage.

#### IV. - REPARTITION DES FRAIS DE CHAUFFAGE, D'EAU, D'ELECTRICITE

##### Article 13) Service des eaux.

Chaque lot privatif est pourvu d'un compteur particulier enregistrant la quantité d'eau consommée par ses occupants.

Les frais de consommation y afférents sont supportés exclusivement et totalement par son propriétaire ou occupant.

La consommation d'eau pour les usages communs et ceux non visés au premier paragraphe relève d'un compteur spécifique.

Les frais de cette consommation, de même que la location du compteur, sont répartis entre les propriétaires au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes.

##### Article 14) Chauffage.

Chaque lot est raccordé à une chaudière au gaz individuelle. Les frais en résultant sont supportés par chaque copropriétaire sur base du relevé des compteurs installés dans chacun des lots privatifs.

##### Article 15) - Electricité

L'immeuble est pourvu de compteurs pour l'éclairage des parties communes.

La consommation totale enregistrée par ces compteurs, de même que la location des compteurs, constituent une charge commune à répartir au prorata des quotes-parts possédées par chaque propriétaire dans les parties communes.

Chaque lot privatif est pourvu d'un compteur enregistrant la quantité d'électricité consommée par ses occupants.

Les locations de compteurs et les frais de consommation y afférents sont supportés exclusivement et totalement par ces propriétaires ou occupants.

#### V. - MORALITE - TRANQUILLITE

##### Article 16) Obligations de bienséance.

Les copropriétaires, les locataires et autres occupants du complexe immobilier devront toujours utiliser

l'immeuble et en jouir suivant la notion juridique de « bon père de famille ».

La contravention à cette obligation d'avertissement sera passible d'une amende à fixer par l'assemblée générale.

Les copropriétaires devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit, à aucun moment, troublée par leur seul fait, celui des personnes à leur service, de leurs locataires ou visiteurs.

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal; l'emploi modéré d'instruments de musique et d'appareils audiovisuels est autorisé. Les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incommode les occupants de l'immeuble. S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ils devront être munis de dispositifs atténuant ces parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques et de télévision. Aucun moteur ne pourra être installé dans les appartements.

#### **Article 17) Transmission des obligations.**

Les baux consentis contiendront l'engagement des locataires d'utiliser le complexe immobilier en bon père de famille, et de se conformer aux prescriptions du présent règlement, dont ils devront reconnaître avoir pris connaissance.

En cas d'infraction grave, dûment constatée, les baux devront être résiliés, à la demande des copropriétaires.

#### **Article 18) Interdictions.**

Il ne pourra être établi, dans l'immeuble, aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes.

Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé, sauf accord exprès et unanime des copropriétaires.

Même si cette autorisation leur est acquise, ceux qui désireront avoir à leur usage personnel pareil dépôt, devront supporter seuls les frais supplémentaires d'assurances contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés aux copropriétaires de l'immeuble par cette aggravation de risques.

Les aménagements, les déménagements, les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, doivent se faire selon des dispositions à convenir à l'unanimité entre les copropriétaires (au moins cinq jours à l'avance).

Toute dégradation commise par leur manutention aux parties communes de l'immeuble, sera portée en compte au

copropriétaire qui aura fait exécuter ces transports.

**Article 19) Divers.**

Les copropriétaires et leurs ayants droit doivent satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie.

**Article 20) Publicité**

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée des appartements ou duplex, ou à côté d'elle, une plaque du modèle admis par l'assemblée des copropriétaires indiquant le nom de l'occupant.

**PROCURATION**

D'un même contexte, le comparant a déclaré constituer pour mandataires spéciaux avec pouvoir d'agir ensemble ou séparément:

- Monsieur Bernard Boutefeu et tout collaborateur de l'étude du Notaire soussigné, élisant domicile en l'étude des Notaires associés Gérard INDEKEU et Dimitri CLEENEWERCK de CRAYENCOUR, à Bruxelles, avenue Louise, 126.

A qui il donne pouvoir de, pour lui et en son nom, ayant chacun les pouvoirs séparément :

- Procéder à la redivision, modification, rectification ou adaptation des présents statuts.
- Vendre tout ou partie de l'immeuble prédécrit.
- Soit de gré à gré, soit par adjudication publique, en la forme amiable ou judiciaire.
- Moyennant les prix, charges et conditions que le mandataire jugera convenables.
- Faire dresser tous cahiers des charges; diviser par lots, stipuler toutes conditions et servitudes, faire toutes déclarations et notifications notamment relatives à l'occupation et aux baux éventuels, ainsi qu'au droit de préemption.
- Fixer les époques d'entrée en jouissance et de paiement du prix, recevoir ce dernier en principal, intérêts et accessoires; en donner quittance avec ou sans subrogation.
- Déléguer tout ou partie des prix de vente aux créanciers inscrits, prendre tous arrangements avec ceux-ci.
- Accepter des acquéreurs ou adjudicataires toutes garanties, tant mobilières qu'immobilières.

- Dispenser le Conservateur des Hypothèques compétent de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, donner mainlevée avec renonciation à tous droits de privilège, d'hypothèque et à l'action résolutoire, consentir à la radiation partielle ou définitive de toutes inscriptions d'office ou autres, le tout avec ou sans paiement. Consentir toutes antériorités, parités, restrictions et limitations de privilèges et d'hypothèques.
- Faire toutes déclarations, signer tous documents et accomplir toutes formalités relativement à l'assujettissement éventuel de l'une ou de plusieurs des personnes constituant la partie mandante à la Taxe sur la Valeur Ajoutée.
- A défaut de paiement et, en cas de contestation ou de difficultés, paraître tant en demandant qu'en défendant devant tous juges et tribunaux, exercer toutes poursuites jusqu'à exécution de tous jugements ou arrêts, éventuellement la revente sur folle enchère et la saisie immobilière, provoquer tous ordres tant amiables que judiciaires, y produire, toucher et recevoir toutes sommes et collocations, en donner quittance.
- Conclure tous arrangements, transiger et compromettre.
- Au cas où une ou plusieurs des opérations précitées aient été faites par porte-fort, ratifier celles-ci.
- Modifier le présent acte de base.
- Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, pièces, cahier des charges et procès-verbaux, élire domicile, substituer, et, généralement, faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même non explicitement prévu aux présentes.

#### **CERTIFICAT D'ÉTAT CIVIL**

Conformément à la loi organique sur le Notariat, le Notaire soussigné déclare connaître les parties et avoir contrôlé leur identité sur base de leur carte d'identité et/ou registre national. Le numéro national est ici renseigné avec l'accord exprès des parties.

Conformément à la loi hypothécaire, le Notaire soussigné certifie relativement aux parties à l'acte, les noms, prénoms, lieu, date de naissance et domicile.

#### **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, la comparante fait élection de domicile en sa demeure ci-dessus indiquée.

**DROIT D'ECRITURE (Code des Taxes et Droits divers)**

Le droit s'élève à cinquante euros (50,00 EUR).

**DONT ACTE**

Fait et passé à Bruxelles, en l'Etude, avenue Louise 126.

Date que dessus.

La comparante nous déclare qu'elle a pris connaissance du projet d'acte au moins cinq jours ouvrables avant ce jour et que ce délai leur a été suffisant pour l'examiner utilement.

Après qu'il ait été donné lecture intégrale des mentions visées à l'article 12 alinéa premier de la loi organique du notariat et que le reste de l'acte ait été commenté, la comparante a signé avec Nous, Notaire.

(suivent les signatures)

---

---

---

---

**PROCES VERBAL DE DIVISION**

L'an deux mil onze, le dix huit novembre.

Je soussigné,

**Christlan Bindels**, Géomètre-Expert légalement admis en cette qualité et assermenté près du Tribunal de Première Instance séant à Bruxelles et inscrit au tableau des géomètres-experts sous la référence geo040664, domicilié avenue Adolphe Lacombié 60/13 à 1030 Bruxelles.

Agissant à la requête de :

**Emilio Santucci et Madame Porrovecchio**, domiciliés Europaalaan, 43 à 1600 Sint-Pieters-Leeuw, les propriétaires

Avec mission de :

Procéder à la division d'une parcelle de terrain sise sous la commune de Ganshoren au n°262, Avenue Charles Quint à 1083 Bruxelles et cadastrée ou l'ayant été sous la commune de Ganshoren 2<sup>ème</sup> Division, section A, N° 58/A/10 et d'une superficie de 1 a 54 ca.

La parcelle soumise à la division comprend quatre nouveaux lots détaillés ci-après:

- Lot 1 : Un appartement au rez-de-chaussée (Un hall desservant une cuisine ( donnant accès à la terrasse et au jardin), une chambre, une salle de bain, un w.c. et un living).  
Une cave au sous-sol.
- Lot 2 : Un appartement au 1<sup>er</sup> étage (Un hall desservant une cuisine (donnant accès au balcon), une chambre, une salle de bain, un w.c. et un living).  
Une cave au sous-sol.
- Lot 3 : Un appartement au 2<sup>ème</sup> étage (Un hall desservant une cuisine ( donnant accès au balcon), une chambre, une salle de bain, un w.c. et un living).  
Une cave au sous-sol.
- Lot 4 : Un appartement au 3<sup>ème</sup> étage (Un hall desservant une cuisine ( donnant accès au balcon), une chambre, une salle de bain, un w.c. et un living).  
Une cave au sous-sol.

Déclare avoir procédé à la division de cette parcelle et avoir trouvé les superficies suivantes :

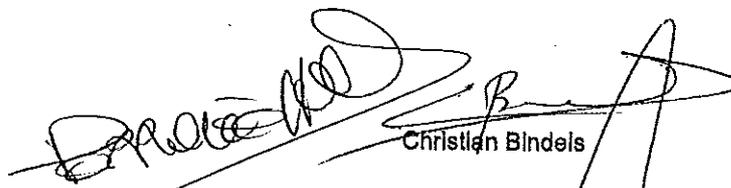
**Lot 1** : teinté en vert: 1 a 75 ca.  
(Un are septante cinq centiares)

**Lot 2** : teinté en bleu: 94 ca.  
(Nonante quatre centiares)

**Lot 3** : teinté en rouge: 90 ca.  
(Nonante centiares)

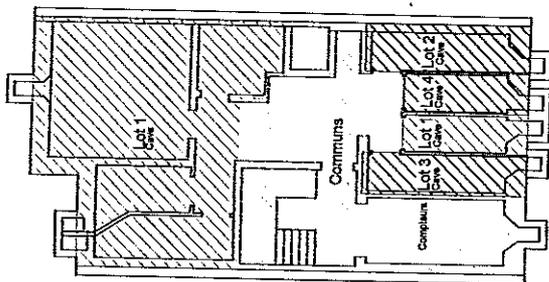
**Lot 4** : teinté en magenta : 89 ca.  
(Quatre vingt neuf centiares)

En foi de quoi j'ai signé et clos le présent procès verbal de division en sept exemplaires en mes bureaux à la date que dessus pour servir et valoir ce que de droit.

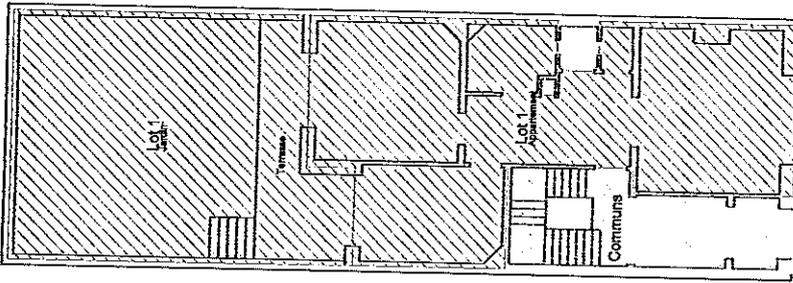



Christian Bindels

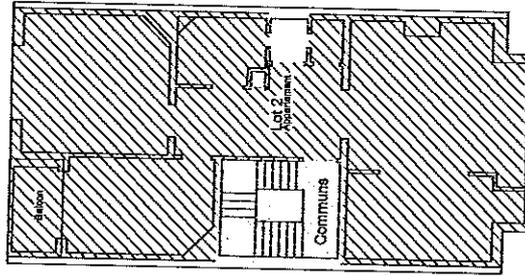
**N.B.** : Les mentions cadastrales ainsi que les tenants ne sont donnés qu'à titre indicatif, sans garantie. En ce qui concerne les prescriptions urbanistique, zones de recul et non aedificandi, il y a lieu de se conformer aux règlement émanant et à émaner des autorités compétentes.



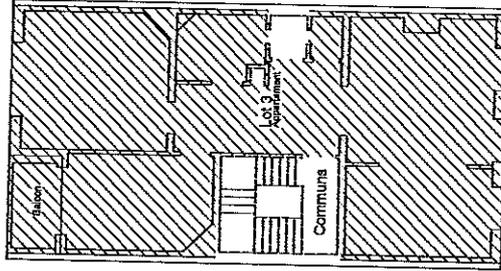
Sous-sol



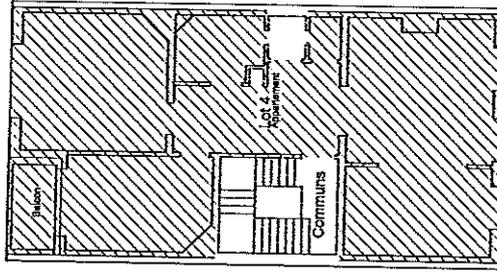
Rez-de-chaussée



1er étage



2ème étage



3ème étage

Birtek Christian Généraliste Avenue A. Lamberet, 6913 1050 Bruxelles Tél: 027634.6470 G.S.M.: 047927.7750 Email: christian.birtek@vynel.be	Région de Bruxelles-Capitale Commune de Genstoperen 2ème division, section A, N° 58/A/10 Avenue Charles Culirt, 262	Procès verbal de division
Date : 22/11/2011		
Echelle : 1/750		
Dressé par: Christian Birtek		

**Rapport de calcul des quotes-parts**

L'an deux mil onze, le dix huit novembre.

Je soussigné,

**Christian Bindels**, Géomètre-Expert légalement admis en cette qualité et assermenté près du Tribunal de Première Instance séant à Bruxelles et inscrit au tableau des géomètres-experts sous la référence geo040664, domicilié avenue Adolphe Lacombé 60/13 à 1030 Bruxelles.

Agissant à la requête de :

**Emilio Santucci et Madame Porrovecchio**, domiciliés Europalaan, 43 à 1600 Sint-Pieters-Leeuw, les propriétaires.

Avec mission de :

Procéder à la détermination des quotes-parts de l'immeuble situé Avenue Charles Quint, 262 à 1083 Bruxelles.

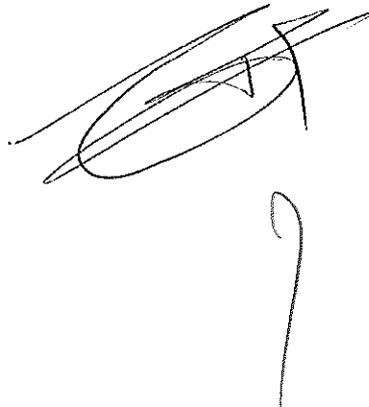
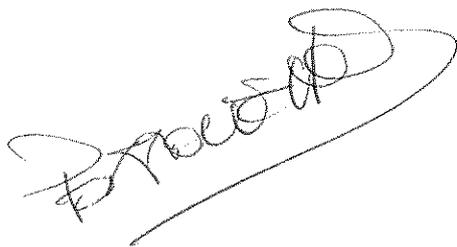


Tableau des quotités

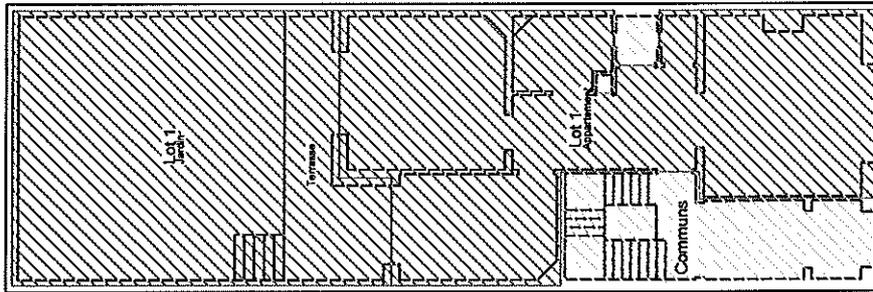
N° Lot	Descriptif	Surfaces		Quote part 1.000 éme
		SEM m²	SNS=SIM m²	
Lot1	Appartement rez-de-chaussée	69.95	60.6	209
	Jardin	61.4	56.2	25
	Cave	43.59	34.26	29
	<b>Total</b>	<b>174.94</b>	<b>Total Lot 1</b>	<b>263</b>
Lot2	Appartement 1er étage	84.2	73.61	279
	Balcon	4.2	2.95	2
	Cave	6.21	4.08	3
	<b>Total</b>	<b>94.61</b>	<b>Total lot 2</b>	<b>284</b>
Lot3	Appartement 2ème étage	80.7	69.79	241
	Balcon	4.2	2.95	2
	Cave	5.43	3.97	2
	<b>Total</b>	<b>90.33</b>	<b>Total lot 3</b>	<b>245</b>
Lot 4	Appartement 3ème étage	80.7	69.79	204
	Balcon	4.2	2.95	2
	Cave	3.98	2.96	2
	<b>Total</b>	<b>88.88</b>	<b>Total lot 4</b>	<b>208</b>
			<b>Total</b>	<b>1000/1000</b>

S.E.M  
S.N.S

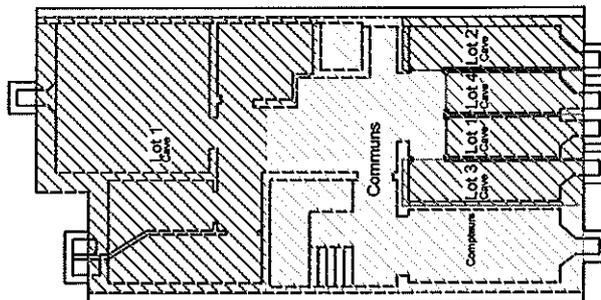
Surfaces Extra-muros. Se rapporte au contour extérieur délimitant le bâtiment y compris les revêtements de façades, mesurés au niveau du plancher Surfaces Nettes au sol. En référence au code de mesurage des surfaces, applicable aux immeubles bâtis.

Se rapporte aux contours inférieurs de tous les éléments de construction ou cloisons fixes, mesurés au-dessus de la plinthe du plancher

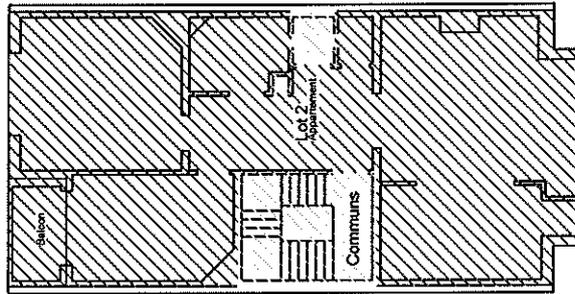
Les quotes-parts tiennent compte de la valeur respective de chaque lot en fonction des surfaces nettes au sol, de leur affectation et de leur situation.



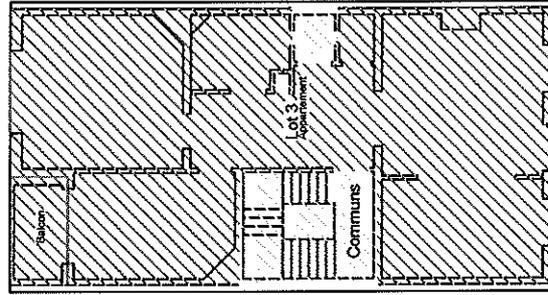
Rez-de-chaussée



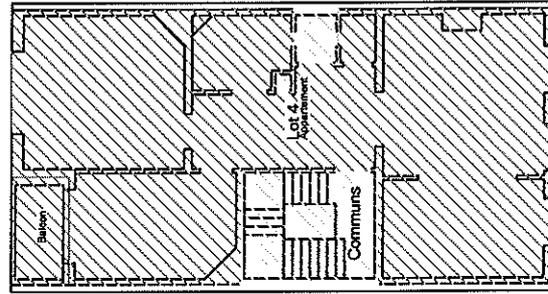
Sous-sol



1er étage



2ème étage



3ème étage

### Détermination des quotes-parts

- Les quotes-parts tiennent compte de la valeur respective de chaque lot en fonction des surfaces nettes au sol, de leur affectation et de leur situation.
- Je n'ai pas contrôlé l'affectation urbanistique autorisée du bien ni sa conformité aux réglementations en vigueur.
- J'ai reçu du requérant l'ensemble des plans des immeubles.
- Il a été décidé d'instaurer 1.000 quotes-parts pour l'ensemble de la copropriété.
- N'obtenant pas exactement 1000 quotes-parts à cause de la somme des arrondis, la quote-part de l'appartement du lot 1 a été augmenté de 1/1000 pour obtenir ces 1000 quotes-parts pour l'ensemble de la propriété.
- Les plans reprennent la configuration des lieux au jour de ma visite mentionnant les limites des zones privatives et communes. La limite entre les parties communes et privatives est fixée à l'axe des parois qui les séparent.
- J'ai procédé au mesurage de l'immeuble.

### Description

Lot 1 : Un appartement au rez-de-chaussée (Un hall desservant une cuisine ( donnant accès à la terrasse et au jardin), une chambre, une salle de bain, un w.c. et un living).  
Une cave au sous-sol.

Lot 2 : Un appartement au 1<sup>er</sup> étage (Un hall desservant une cuisine (donnant accès au balcon), une chambre, une salle de bain, un w.c. et un living).  
Une cave au sous-sol.

Lot 3 : Un appartement au 2<sup>ème</sup> étage (Un hall desservant une cuisine ( donnant accès au balcon), une chambre, une salle de bain, un w.c. et un living).  
Une cave au sous-sol.

Lot 4 : Un appartement au 3<sup>ème</sup> étage (Un hall desservant une cuisine ( donnant accès au balcon), une chambre, une salle de bain, un w.c. et un living).  
Une cave au sous-sol.

En foi de quoi j'ai dressé et signé et clos le présent rapport en mes bureaux à la date que dessus pour servir et valoir ce que de droit.

  
Christian Bindels



POUR EXPEDITION CONFORME  
DELIVREE AVANT ENREGISTREMENT EN APPLICATION  
DE L'ARTICLE 173 DU CODE DE L'ENREGISTREMENT

19<sup>e</sup> ET DERNIERE ROLE

Acte

ENREGISTRE 15 ROLE(S) 2 RENVOI(S)  
AU DEUXIEME BUREAU DE L'ENREGISTREMENT DE JETTE  
LE 28/06/2012, VOLUME 37, FOLIO 46, CASE 5  
RECU 25,00 EUROS  
L'inspecteur principal a.i. W. ARNAUT

Annexes

ENREGISTRE 2 ROLE(S) 0 RENVOI(S)  
AU DEUXIEME BUREAU DE L'ENREGISTREMENT DE JETTE  
LE 28/06/2012, VOLUME 12, FOLIO 8, CASE 3  
RECU 25,00 EUROS  
L'inspecteur principal a.i. W. ARNAUT

ENREGISTRE 4 ROLE(S) 0 RENVOI(S)  
AU DEUXIEME BUREAU DE L'ENREGISTREMENT DE JETTE  
LE 28/06/2012, VOLUME 12, FOLIO 8, CASE 3  
RECU 25,00 EUROS  
L'inspecteur principal a.i. W. ARNAUT