

17-14-0999/001 – GK – Répertoire numéro 006963

L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT

Le vingt-huit septembre

Devant Nous, Maître Véronique BONEHILL, Notaire associée de résidence à Uccle, Avenue Brugmann, 587, boîte 7, membre de la société civile à forme de société privée à responsabilité limitée « Véronique BONEHILL et Laurent WETS, Notaires Associés », inscrite au Registre des Personnes Morales de Bruxelles sous le numéro 0899.361.036.

ONT COMPARU :

Ci-après invariablement dénommés « les comparants ».

Lesquels comparants, préalablement aux statuts de l'immeuble, objets des présentes, nous déclarent qu'ils sont propriétaires d'un immeuble situé à Anderlecht (1070 Bruxelles) Chaussée de Mons, 186, plus amplement décrit ci-après.

Les comparants déclarent nous requérir d'acter authentiquement ce qui suit :

<b>EXPOSE PREALABLE</b>
-------------------------

Les comparants ont requis le notaire associée Véronique Bonehill, soussignée, de prendre acte de leur volonté de diviser le bien décrit ci-après étant une maison comprenant deux parties en HUIT LOTS distincts comprenant une partie privative en propriété exclusive et indissociablement une quotité en copropriété forcée dans les parties communes générales de l'immeuble, laquelle quotité indivise sera exprimée en MILLIEMES, en une quotité en copropriété forcée dans les parties communes spécifiques de l'immeuble, laquelle quotité indivise sera exprimée en centièmes.

Par l'effet du présent acte, les lots créés constituent des biens juridiquement distincts susceptibles de faire l'objet de constitution de droits réels, de toutes mutations entre vifs ou à cause de mort et de tous contrats.

Dûment informés des règles régissant la division matérielle et juridique des immeubles bâtis, les comparants manifestent la volonté expresse de déroger au régime légal de la copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis instauré par les articles 577-3 à 577-14 du Code civil, et de soumettre le bien décrit ci-après aux dispositions de l'article 577-2 du Code civil ainsi qu'au règlement conventionnel de l'indivision créée qui

suit, sans préjudice à l'application des prescriptions impératives des paragraphes 9 et 10 de l'article 577-2 et de l'article 577-4 du Code civil :

L'article 577-2 paragraphes 9 et 10 du Code civil dispose :

« § 9. Néanmoins, les biens immobiliers indivis qui sont affectés à l'usage commun de deux ou plusieurs héritages distincts appartenant à des propriétaires différents ne sont point sujets à partage.

La quote-part dans les biens immobiliers indivis ne peut être aliénée, grevée de droits réels ou saisie qu'avec l'héritage dont elle est inséparable.

Les charges de cette copropriété, notamment les frais d'entretien, de réparation et de réfection, doivent être réparties en fonction de la valeur respective de chaque bien privatif, sauf si les parties décident de les répartir en proportion de l'utilité, pour chaque bien privatif, des biens et services communs donnant lieu à ces charges. Les parties peuvent également combiner les critères de valeur et d'utilité.

Les dispositions du présent paragraphe sont impératives.

§ 10. Dans le cas prévu au § 9, il est loisible à chacun des copropriétaires de modifier à ses frais la chose commune pourvu qu'il n'en change pas la destination et qu'il ne nuise pas aux droits de ses consorts. »

Cette dérogation se justifie essentiellement en raison de la nature de l'indivision créée, limitée à HUIT LOTS, dont les règles complexes et le formalisme prévus par le régime légal des articles 577-3 à 577-14 du Code civil compliqueraient inutilement l'organisation et la gestion. Elle se justifie également compte tenu de la configuration matérielle de l'immeuble.

L'immeuble comprend dès lors moins de vingt lots privatifs, à l'exclusion des caves.

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

Le présent règlement est établi à titre de SERVICE FONCIER DE L'IMMEUBLE ou SERVITUDE D'INDIVISION FORCEE, ayant notamment pour objet de décrire l'ensemble immobilier, les parties privatives et communes, de fixer la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative sur base du rapport dont question ci-après, 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 ; dès lors toutes les obligations qu'il impose sont les accessoires de cette obligation principale, et, les obligations de faire ou ne pas faire et de payer qui en résultent lient tous les titulaires de droits réels ou de droits personnels ayant l'usage des

lots privatifs de l'immeuble, et leur sont opposables par la seule transcription d'une expédition du présent acte à la Conservation des hypothèques.

#### ANNEXION

Les comparants nous ont ensuite remis, pour être déposés au rang de nos minutes les documents suivants :

- les plans de l'immeuble avec les tableaux de quotités, qui ont été enregistrés dans la base de données auprès de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale sous le numéro de référence 21305-10114 et n'ont subi aucune modification depuis lors. Ces plans signés ne varient par les comparants et Nous, Notaire, resteront annexés au présent acte, mais ne seront pas présentés à l'enregistrement, ni à la transcription aux hypothèques. Les comparants demandent l'application de l'article 26, troisième alinéa, 2° du Code d'Enregistrement et de l'article 1, alinéa 4 de la Loi Hypothécaire.
- un rapport dressé par le géomètre expert immobilier

, qui restera ci-annexé après avoir été lu partiellement, commenté, daté et signé par les comparants et nous notaire, pour revêtir la forme authentique à l'instar du présent acte, sans qu'il en résulte une obligation de le transcrire.

#### SERVITUDES ET CONDITIONS SPECIALES

##### 1.- Servitudes

La division de l'immeuble, tel que décrit et figuré au plan ci-annexé, provoquera l'établissement entre les différents lots privatifs d'un état de choses qui constituera une servitude si les 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 fonds sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduares-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 que révéleront les plans ou leur exécution ou encore l'usage des lieux.

##### 2.- Conditions spéciales

Les comparants déclarent qu'ils n'ont personnellement conféré aucune servitude sur le bien et qu'à leur connaissance il n'en existe pas d'autres que celles stipulées dans l'acte du notaire

Gaston Borremans, à Schaerbeek, le 6 juillet 1993 qui stipule littéralement ce qui suit :

*« Conditions spéciales*

*Le titre de propriété des vendeurs étant l'acte reçu par le notaire DELBECQUE, le vingt-huit novembre mil neuf cent quatre-vingt-huit, stipule textuellement ce qui suit :*

*« Plus spécialement et pour autant qu'elles soient encore d'application, l'acquéreur sera subrogé dans les droits et obligations du vendeur relativement aux stipulations ci-après littéralement reproduites, relatées dans l'acte précité reçu par le notaire Armand Brasseur, précité, le treize avril mil neuf cent trente-trois :*

*« Dans le cahier des charges de l'adjudication définitive du vingt-deux juin mil neuf cent cinq, aux termes duquel l'immeuble ci-dessus décrit a été vendu sous le lot quatre il est stipulé que les communautés de puits, citerne et égout pouvant exister entre lots un et deux, les lots trois à sept, les lots neuf et dix, seront maintenues moyennant pour les acquéreurs des divers lots, de contribuer chacun par parts égales dans les frais de curages et d'entretien des dits puits, citerne et égout.*

*« Toutefois, les acquéreurs des lots trois à sept n'ont aucun droit d'user du puits alimentant actuellement les pompes de ces lots et qui est situé dans une propriété voisine.*

*« Ils devront chacun sur son lot, se pourvoir d'eau de puits à leurs frais. Les acquéreurs sont subrogés de ce chef dans les droits et obligations du vendeur. Les acquéreurs devront respecter tout contrat verbal ou écrit qui pourrait exister entre le vendeur et le locataire, et agir envers celui-ci comme le vendeur était en droit et tenu de le faire sans recours contre lui.*

*« Les acquéreurs seront subrogés dans tous les droits et obligations des vendeurs résultant des conditions spéciales reprises ci-dessus sans aucun recours, pour autant qu'elles soient encore d'application ».*

Tous les copropriétaires seront subrogés dans tous les droits et obligations découlant des conditions spéciales reprises ci-dessus sans aucun recours, et pour autant qu'elles soient encore d'application.

#### PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES – BRUXELLES-CAPITALE

Les comparants déclarent que le bien ne fait pas l'objet d'un permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu et qu'il n'est pris dès lors aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien des actes et travaux visés à l'article 98, paragraphe 1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

#### **1. Notification à la Commune et au Fonctionnaire délégué**

Il est ici fait observer que suite à l'avis de division adressé à la commune d'Uccle et à monsieur le Fonctionnaire-Délégué compétent les 13 avril 2017 et 22 août 2017.

La Commune d'Anderlecht a répondu ce qui suit par lettre du 14 septembre 2017 :

« Vu la demande introduite par Madame Véronique BONEHILL Avenue Brugmann 587 bte 7, 1180 Uccle, relative à un bien sis Chaussée de Mons 186, et tendant à reconnaître la division du bien en 1 commerce et 3 logements;

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du 04/09/2017 ;

Vu l'article 84, § 1er, 5° de l'OPU modifiée le 1er décembre 1993; Vu le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire du 9 avril 2004;

**ARRETE:**

Le certificat est délivré à Madame Véronique BONEHILL, Avenue, Brugmann 587 bte 7, 1180 Uccle, pour les motifs suivants:

Considérant que l'attestation de dépôt de dossier complet a été émise en date du 04/09/2017;

Considérant que le présent certificat de reconnaissance urbanistique ne prend acte que de l'utilisation et de la destination du bien telles que déterminées par l'article 98, 5° du CoBAT;

Vu le renseignement urbanistique en date du 08/08/2017; que les documents graphiques sont conformes en ce qui concerne l'utilisation et la destination du bien;

Considérant que la demande fait application de l'article 84 §1er, 5° de l'OPU modifié le 1er décembre 1993;

Considérant que les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme, conformément à l'article 98 du CoBAT, ne sont pas dispensés d'un permis d'urbanisme et ne rentrent pas en compte dans le présent certificat de reconnaissance urbanistique (à l'exception du 5°) ;

Considérant que, dès lors, il y a lieu d'acter que le bien se divise comme tel :

- sous-sol: caves ;
- rez-de-chaussée: 1 commerce ;
- 1er étage: 1 logement ;
- 2ème étage: 1 logement ;
- 3ème étage : 1 logement ;
- sous-comble: grenier non habitable ;

Le Collège approuve le projet de délibération »

Le Fonctionnaire-Délégué a répondu ce qui suit par courrier du 5 septembre 2017 :

« Objet : Division d'un bien QUI NE DOIT PAS faire l'objet d'un permis de lotir.

Monsieur le Notaire,

Me référant aux documents que vous m'avez communiqués en exécution de l'article 104 du Code bruxellois de l'aménagement du

territoire ( COBAT ), j'ai l'honneur de vous notifier, à titre de renseignements, les observations suivantes:

Le bien sis

- COMMUNE : Anderlecht
- ADRESSE : Chaussée de Mons 186
- CADASTRE : 5ieme Division Section B Numéro 238 E 7 selon extrait Section B numéro 238 A 9 P 0000 est repris dans les limites:

- du plan régional de développement arrêté par arrêté du Gouvernement du 12 septembre 2002
- zone d'habitation, Espace structurant et Zichée du plan régional d'affectation du sol approuvé par arrêté du 3 mai 2001 ;  
Pour obtenir les prescriptions littérales des affectations reprises ci-avant, veuillez consulter le Site de l'Urbanisme via le lien :  
<http://urbanismeirisnet.be/lesreglesdujeu/les-plans-d-affectation-du-sol/le7plan-rectional-d-affectation-du-sol-pras/prescriptions>

Attention :

Le solde (\*) des superficies de bureaux et d'activités de production de bien immatériels admissibles mis à jour, dont il a été tenu compte, peut évoluer entre la date de la délivrance du certificat d'urbanisme et la date de l'introduction de la demande du permis d'urbanisme, et la date de la délivrance du permis d'urbanisme.

(\*)Solde à ce jour : 24/08/17

Maille n°: And-02

Zone d'habitat : 6492

Zone de mixité : 62883

Tous renseignements relatifs à ces plans peuvent être obtenus à l'administration communale concernée. ».

## 2. Renseignements urbanistiques

Conformément à l'article 275 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, le notaire instrumentant a demandé à la commune d'Anderlecht, par lettre recommandée du 13 avril 2017 de lui délivrer les renseignements urbanistiques sur les dispositions réglementaires, régionales ou communales, qui s'appliquent au bien.

Par courrier en date du 8 juin suivant, ladite administration a répondu ce qui suit :

« En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques concernant le bien sis Chaussée de Mons 186, cadastré 21305\_B\_238\_A\_9\_00, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet du bien considéré.

A. Renseignements urbanistiques relatifs aux dispositions réglementaires régionales et communales qui s'appliquent au bien.

**1. En ce qui concerne la localisation :**

Selon le Plan Régional d'Affectation du Sol, en vigueur depuis le 29 juin 2001, le bien se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant.

Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan particulier d'Affectation du Sol.

Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de lotissement.

Le bien est situé dans un périmètre de développement renforcé du logement.

Le bien est situé dans un périmètre de zone de revitalisation urbaine.

A titre d'information, le bien n'est pas repris à l'inventaire de l'état du sol.

**2. En ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis :**

a. Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;

b. Les prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;

c. Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), approuvé par l'arrêté du gouvernement du 21 novembre 2006.

Les prescriptions du PRAS et du RRU sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.brussels>.

Les périmètres des PPAS et des PL sont consultables sur le site internet suivant : [www.brugis.be](http://www.brugis.be). Leur contenu est disponible, sur demande, auprès du service urbanisme de la commune.

**3. En ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :**

Le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un plan d'expropriation.

**4. En ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption :**

Le bien n'est pas repris dans un périmètre de préemption.

**5. En ce qui concerne l'inscription du bien sur la liste de sauvegarde, son classement ou une procédure d'inscription ou de classement en cours :**

Le bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde.

Le bien n'est pas repris dans la liste des biens classés.

Par mesure transitoire, les immeubles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1<sup>er</sup> janvier 1932 sont considérés comme inscrits dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région (article 333 du CoBAT).

**6. En ce qui concerne l'inventaire des sites d'activité inexploités:**

Le bien n'est pas repris à l'inventaire des sites d'activités inexploités.

**7. En ce qui concerne l'existence éventuelle d'un plan d'alignement :**

Le plan d'alignement actualisé pour ce bien n'est pas connu à ce jour.

**8. Autres renseignements :**

a. Pour tous renseignements complémentaires concernant l'inventaire de l'état du sol au sens de l'article 3, 15° de l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, des renseignements peuvent être pris auprès de Bruxelles Environnement, Site de Tour & Taxis, Avenue du Port 86C / 3000 à 1000 Bruxelles, ou via son site internet [www.environnement.brussels](http://www.environnement.brussels) ;

b. Afin de vérifier si le bien est grevé d'une servitude pour canalisation pour transport de produits gazeux dans le cadre de la loi du 12 avril 1965, des renseignements peuvent être pris auprès de Fluxys Belgium SA, Avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles ;

c. Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'une zone telle que visée à l'article 58-7 de la loi du 25 juin 1992 sur le contrat d'assurance terrestre

**B. Renseignements urbanistiques complémentaires destinés à tout titulaire d'un droit réel sur un bien immobilier, aux personnes qu'il autorise ou mandate ainsi qu'à tout intervenant à l'occasion de la mutation d'un bien immobilier, au regard des éléments administratifs dont nous disposons.**

**1. En ce qui concerne les permis et certificats délivrés ainsi que les recours ou les refus éventuels :**

<i>Demande d'autorisation/permis/certificat</i>	<i>Objet</i>	<i>Décision et date</i>
<i>Demande de permis d'urbanisme n° F5226-PU</i>	<i>construire un atelier dans l'usine</i>	<i>délivré le 16/05/1891.</i>

La description des travaux autorisés et les éventuelles conditions d'octroi sont accessibles, sur demande, auprès de l'autorité délivrante (commune ou Région)

Description du bien, tel que connu par nos services :

<i>Bâtiment</i>	<i>Gabarit</i>	<i>Remarque</i>
<i>Bâtiment à front de rue</i>	<i>R+3</i>	

**2. En ce qui concerne les affectations ou utilisations licites du bien dans chacune de ses composantes :**

Au regard des éléments administratifs à notre disposition, le bien abrite les affectations et utilisations suivantes, réparties comme suit :

<i>Bâtiment</i>	<i>Localisation</i>	<i>Destination</i>	<i>Nombre</i>	<i>Commentaire</i>
<i>Bâtiment à front de rue</i>	<i>Rez de chaussée</i>	<i>Commerce</i>		
	<i>+1</i>	<i>Logement</i>	<i>1</i>	



	+2	Logement	1
	+3	Logement	1

Au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peuvent être considérées comme régulières s'élève à 3.

**3. En ce qui concerne les constats d'infraction :**

Le bien n'a fait l'objet d'aucun constat d'infraction.

**4. En ce qui concerne les suspicions d'infraction et la mise à jour administrative de l'état du bien :**

Les plans du bien ne sont pas à jour dans nos archives en ce qui concerne le nombre de logements autorisés / la destination des locaux/étages/etc.

Il convient donc d'effectuer une mise à jour administrative des plans via l'introduction d'un certificat de reconnaissance de l'utilisation et/ou de la destination de tout ou partie d'un bien. Vous trouverez en annexe le formulaire ad hoc lié à ce type de demande.

**C. Observations complémentaires.**

- Le présent document ne dispense pas de se rendre titulaire du permis d'urbanisme pour l'exécution de travaux ou l'accomplissement d'actes énumérés aux articles 98§1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ou par un règlement communal d'urbanisme, ou du permis de lotir exigé par l'article 103 du même Code.

Toute personne peut prendre connaissance auprès du service urbanisme de la commune du contenu des demandes de certificat ou de permis d'urbanisme ou de lotir introduites, ou des certificats et permis délivrés, et obtenir copie des éléments communicables en vertu de l'ordonnance du 18 mars 2004 sur l'accès à l'information relative à l'environnement et à l'aménagement du territoire dans la Région de Bruxelles-Capitale. »

Les comparants déclarent avoir reçu une explication de ces renseignements et déclarent en outre avoir reçu copie de la réponse de la Commune.

Le notaire instrumentant déclare :

- en application de l'article 99 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant, conformément au plan régional d'affectation du sol, ainsi qu'il résulte de la lettre de la Commune dont question ci-avant ;

- qu'aucun des actes et travaux visés à l'article 98, §1 Code bruxellois de l'aménagement du territoire ne peuvent être effectués sur le bien, tant que le permis d'urbanisme y relatif n'a pas été obtenu.

Les comparants reconnaissent avoir été informés que, suite au Code Bruxellois de l'aménagement du territoire précité, toute

modification de la destination de l'ensemble ou d'une partie nécessite un permis urbanistique.

Les comparants ont déchargé le notaire instrumentant de vérifier la conformité des constructions existantes, de leur affectation et de leur utilisation, avec les lois et règlements sur l'urbanisme.

#### GESTION DES SOLS POLLUES

Les comparants reconnaissent avoir été informés du contenu de l'attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement en date du 21 juin 2017 et mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative à la parcelle sur laquelle est érigé l'immeuble dont fait partie le lot privatif vendu.

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit : « La parcelle n'est actuellement pas inscrite dans l'inventaire de l'état du sol ».

Les comparants déclarent qu'ils ne détiennent pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de cette attestation du sol et précisent notamment, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, qu'à leur connaissance aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée dans les parties communes ou dans le lot privatif vendu.

Cet exposé fait, les comparants nous ont 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.

Les comparants nous ont également déclaré leur volonté de placer l'immeuble ci-après décrit dans sa totalité sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée sans création d'une Association de copropriétaires et donc sans personnalité juridique.

#### ARRÊTÉ ROYAL DU 25 JANVIER 2001 CONCERNANT LES CHANTIERS TEMPORAIRES ET MOBILES

Les comparants reconnaissent être au courant de l'obligation incombant à tout vendeur d'un immeuble en vertu de l'article 48 du dit Arrêté royal, entré en vigueur le 1 mai 2001, lequel stipule :

« Afin de permettre au nouveau propriétaire de répondre à ses obligations futures en tant que maître d'ouvrage d'éventuels travaux ultérieurs à l'ouvrage, la personne ou les personnes qui cèdent l'ouvrage, remettent, lors de chaque mutation totale ou partielle de l'ouvrage, le dossier d'intervention ultérieure au nouveau propriétaire. Cette remise est enregistrée dans l'acte confirmant la mutation. Aussi chaque propriétaire de l'ensemble ou d'une partie de l'ouvrage tient un exemplaire du dossier d'intervention ultérieure à la disposition de toute personne pouvant y intervenir en tant que maître d'ouvrage de travaux ultérieurs, notamment, un locataire. »

Interrogé par le notaire sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure afférent au bien conformément à l'Arrêté Royal du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles, les comparants ont répondu de manière positive et qu'ils ont effectué les travaux suivants :

- Premier étage : remise à neuf de l'appartement.
- Troisième étage : Les murs du troisième étage (à l'exception du dressing) ont été repeints et du balatum a été installé au troisième étage. De plus, le plan de travail de la cuisine ainsi que les armoires en dessous de ce plan ont été modifiées. Enfin, la porcelaine de la douche du troisième étage a été refaite.

**TITRE I.- ACTE DE BASE**

**CHAPITRE I.- DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER -**  
**MISE SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE FORCEE**

**I. Description de l'ensemble Immobilier**  
**COMMUNE D'ANDERLECHT - Cingulème division**

Une maison de commerce sise Chaussée de Mons, 186, présentant un développement de façade de cinq mètres vingt-deux centimètres, pour une superficie selon mesurage y relaté de nonante-cinq centiares, et selon extrait cadastral récent section quarante-huit dixmiliares, pour une superficie d'un are cinq centiares, tenant ou ayant tenu outre à ladite voirie à

Revenu cadastral non indexé : mille sept cent vingt-deux euros (€ 1.722,00).  
 Ci-après qualifiée « le bien ».

## **II. Mise sous le régime de la copropriété forcée**

Les comparants déclarent avoir été informés par le notaire soussigné préalablement à sa prise de décision :

- concernant la portée et le champ d'application de la loi du 8 juillet 1924 (modifiée en dernier lieu par la loi du 6 mai 2010) concernant la copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis (ci-après dénommée « loi sur la copropriété »)
- et plus particulièrement sur la Section II du Chapitre III du Code civil concernant la copropriété (articles 577-4 à 577-14), qui stipule que la loi s'applique à tout bâtiment dont le droit de propriété entre différentes personnes est divisé en lots comprenant chacun une partie privative et une quotité dans les parties communes, faisant naître une Association des Copropriétaires et imposant l'établissement d'un Statut et la création d'organes de gestion et de décision (syndic, assemblée générale, Conseil de copropriété, commissaire,...) chargés de la gestion de la copropriété ;
- mais également sur la possibilité prévue par l'article 577-3 de déroger à l'application des dispositions légales de la Section II si la nature des biens ne le justifie pas et que tous les copropriétaires s'accordent sur cette dérogation ;
- et également que, au cas où il est fait usage de la dérogation, la copropriété qui naîtra par le présent acte sera désormais régie par la Section I du Chapitre III, et plus particulièrement par l'article 577-2 paragraphes 9 et 10 du Code civil et par les dispositions du présent acte de base.

Ensuite, les comparants ont déclaré que la nature de l'immeuble qui ne comptera que HUIT unités privatives répond, à leur avis, à la prescription légale pour déroger aux dispositions légales de la loi sur la copropriété et que par ces présentes il fait usage de cette faculté de dérogation.

Il est expressément prévu, que dans le futur, par une décision prise à la majorité absolue des quotités indivises, il pourra être décidé d'abandonner la dérogation et revenir à une copropriété normale avec création d'une Association de copropriétaires ayant la personnalité juridique.

Cette décision devra faire l'objet d'un nouvel acte de base établissant les Statuts de l'immeuble conformément aux dispositions des articles 577-3 et suivants du Code civil remplaçant le présent acte de base.

Suite à cette déclaration, les comparants déclarent vouloir placer le bien sous le régime de la copropriété forcée et opérer ainsi la division juridique de la propriété de sorte que le bien sera divisé sur base du plan ci-annexé :

- d'une part, en parties privatives appelées « appartement », « cave », « commerce », ou de manière générale « lot privatif » qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire ;

- d'autre part, en parties communes qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Elles seront divisées en mille/millièmes (1.000/1.000èmes) indivis rattachés à titre d'accessoires inséparables des parties privatives et en cent/centièmes (100/100èmes) indivis rattachés à titre d'accessoires inséparables des lots privatifs, exception faite du rez-commercial.

Par l'effet de cette déclaration, il est créé des lots privatifs formant des biens juridiquement distincts susceptibles de faire l'objet de constitution de droits réels, de mutations entre vifs ou pour cause de mort et de tous autres contrats.

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

Il en résulte que toute aliénation amiable ou judiciaire ou toute constitution de droits réels grevant un lot privatif emportera non seulement aliénation ou charge de la propriété privative mais aussi de la quote-part des parties communes qui y est inséparablement attachée.

Conformément aux dispositions légales en la matière:

- la quote-part de chaque privatif dans les parties communes sera déterminée en fonction de la superficie au sol nette, la destination et la situation du privatif ;

- les charges de la copropriété seront réparties entre les privatifs en fonction de leur valeur ou de l'utilité des parties communes et services ou d'une combinaison de ces deux critères.

Le présent acte de base et la dérogation qu'il inclut conformément à l'article 577-3 paragraphe premier in fine du Code civil sera opposable aux tiers par sa transcription dans les registres du bureau des hypothèques compétent.

Les dispositions du présent acte de base, du règlement de copropriété et, le cas échéant, du règlement d'ordre intérieur contenant une obligation de faire ou de payer seront considérées comme accessoires à ces servitudes et obligeront par conséquent les propriétaires futurs, les titulaires de droits réels et des locataires et/ou occupants du bien.

## **CHAPITRE II.- DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES - FIXATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES AFFERENTE A CHAQUE PARTIE PRIVATIVE**

### **1. Généralités**

Ce bien comprend :

- un sous-sol
- un rez-de-chaussée

- un premier étage
- un deuxième étage
- un troisième étage
- un quatrième étage

**2. Description des parties privatives et fixation de la quote-part des parties communes afférentes à chaque partie privative**

Les parties privatives de l'immeuble érigé sur les zones destinées à la bâtisse et au jardin sont définies ci-dessous. Leur description est basée sur le plan ci-annexé. Les quotes-parts dans les parties communes sont fixées conformément au rapport ci-joint.

1) Au niveau du sous-sol, la « **CAVE C1** » comprenant :

- en propriété privative et exclusive : la cave d'une contenance de vingt-deux mètres carrés ;

- en copropriété et indivision forcée : vingt/millièmes (20/1.000èmes) indivis des parties communes générales dont le terrain et deux/centièmes (2/100èmes) indivis des parties communes spécifiques de l'immeuble.

Identifiant parcellaire : B238A9P0004

2) Au niveau du sous-sol, la « **CAVE C2** » et comprenant :

- en propriété privative et exclusive : la cave d'une contenance de quatre mètres carrés, reprise en bieu sur le plan ci-annexé ;

- en copropriété et indivision forcée : cinq/millièmes (5/1.000èmes) indivis des parties communes générales dont le terrain et un/centième (1/100ème) indivis des parties communes spécifiques de l'immeuble.

Identifiant parcellaire : B238A9P0005

3) Au niveau du sous-sol, la « **CAVE C3** » comprenant :

- en propriété privative et exclusive : la cave d'une contenance de quatre mètres carrés ;

- en copropriété et indivision forcée : cinq/millièmes (5/1.000èmes) indivis des parties communes générales dont le terrain et un/centième (1/100ème) indivis des parties communes spécifiques de l'immeuble.

Identifiant parcellaire : B238A9P0006

4) Au niveau du rez-de-chaussée, le « **COMMERCE** » comprenant :

- en propriété privative et exclusive : le magasin et la réserve avec entrée particulière donnant sur le coin de la rue du Chapeau et de la chaussée de Mons, développant une contenance de soixante mètres carrés ;

- en copropriété et indivision forcée : deux cent cinquante/millièmes (250/1.000èmes) indivis des parties communes générales dont le terrain.

Identifiant parcellaire : B238A9P0007

5) Au niveau du premier étage, l'« **APPARTEMENT A1** » comprenant :

- en propriété privative et exclusive : l'appartement comprenant cuisine, salon, deux chambres et salle de douche, pour une contenance de soixante-deux mètres carrés ;

- en copropriété et indivision forcée : deux cent quinze/millièmes (215/1.000èmes) indivis des parties communes générales dont le terrain et trente/centièmes (30/100èmes) indivis des parties communes spécifiques de l'immeuble.

Identifiant parcellaire : B238A9P0001

6) Au niveau de l'entresol, le « CAGIBI » comprenant :

- en propriété privative et exclusive : le cagibi d'une contenance de deux mètres carrés ;

- en copropriété et indivision forcée : cinq/millièmes (5/1.000èmes) indivis des parties communes générales dont le terrain et un/centième (1/100ème) indivis des parties communes spécifiques de l'immeuble.

Identifiant parcellaire : B238A9P0003

7) Au niveau du deuxième étage, l'« APPARTEMENT A2 » comprenant :

- en propriété privative et exclusive : l'appartement comprenant cuisine, salon, deux chambres et salle de bains, pour une contenance de soixante-deux mètres carrés ;

- en copropriété et indivision forcée : deux cent dix/millièmes (210/1.000èmes) indivis des parties communes générales dont le terrain et trente/centièmes (30/100èmes) indivis des parties communes spécifiques de l'immeuble.

Identifiant parcellaire : B238A9P0002

8) Aux niveaux des troisième et quatrième étages, le « APPARTEMENT A3 » comprenant :

- en propriété privative et exclusive : l'appartement au troisième étage comprenant cuisine, séjour, salle de douche, dressing et une chambre pour une contenance de soixante-trois mètres carrés, ainsi que les combles de l'immeuble ;

- en copropriété et indivision forcée : deux cent nonante/millièmes (290/1.000èmes) indivis des parties communes générales dont le terrain et trente-cinq/centièmes (35/100èmes) indivis des parties communes spécifiques de l'immeuble.

Identifiant parcellaire : B238A9P0008

### 3. Valeur respective des lots privatifs

Conformément à la loi, la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative a été fixée en tenant compte de la valeur respective de celle-ci fixée en fonction de sa superficie au sol nette, de son affectation et de sa situation, sur base du rapport motivé dont question ci-avant établi par le géomètre expert immobilier Thibaud Delière du Bureau Topodesk sprl.

Par conséquent, la répartition des parties communes attribuées aux lots privatifs, ci-avant plus décrits, se présente comme suit :

Cave « C1 » :	2/100èmes	20/1.000èmes
Cave « C2 » :	1/100ème	5/1.000èmes
Cave « C3 » :	1/100ème	5/1.000èmes
Commerce :	0/100ème	250/1.000èmes
Cagibi :	1/100ème	5/1.000èmes
Appartement « A1 » :	30/100èmes	215/1.000èmes
Appartement « A2 » :	30/100èmes	210/1.000èmes
Appartement « A3 » :	35/100èmes	290/1.000èmes
<b>TOTAL</b>	<b>100/100èmes</b>	<b>1.000/1.000èmes</b>

Toute modification relative à la détermination des quotités de copropriété affectée à une entité privative pourra être apportée de commun accord entre tous les copropriétaires par un acte authentique ultérieur, dont les frais incomberont à la partie requérante.

Toutefois, autorisation est dès à présent donnée aux propriétaires du commerce de le transformer en logement moyennant les autorisations requises. Dans ce cas, le commerce sera dénommé « Appartement R » et les millièmes attribués seront modifiés comme suit :

Cave « C1 » :	2/100èmes	25/1.000èmes
Cave « C2 » :	1/100ème	5/1.000èmes
Cave « C3 » :	1/100ème	5/1.000èmes
Appartement « R » :	0/100ème	215/1.000èmes
Cagibi :	1/100ème	5/1.000èmes
Appartement « A1 » :	30/100èmes	225/1.000èmes
Appartement « A2 » :	30/100èmes	220/1.000èmes
Appartement « A3 » :	35/100èmes	300/1.000èmes
<b>TOTAL</b>	<b>100/100èmes</b>	<b>1.000/1.000èmes</b>

### 3. Description des éléments affectés à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux. Détermination de leur caractère privatif ou commun

I. Sont communs (liste non exhaustive) :

- . le terrain
- . les murs porteurs, de façade, séparatifs, les hourdis, fondations, toitures en bâtière et plateformes, cheminées, gaines techniques, balcons, gouttières, descentes d'eaux pluviales, cages d'escalier, palier ;
- . couvertures en tuile, en roofing ou en zinc, charpentes, ainsi que les éléments assurant l'étanchéité
- . toutes canalisations dans leurs réseaux communs, égouttage, évacuation et acheminement ;
- . minuterie, sonnerie, parlophone, boîte aux lettres

Les parties communes spécifiques sont composées du hall d'entrée particulière, de la cage d'escalier conduisant au sous-sol et aux étages ainsi que du hall de cave.

#### Présomption



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

II. Sont mitoyens :

- le mur séparant deux lots et qui n'est pas un gros mur est purement mitoyen puisqu'il ne peut servir qu'à l'usage exclusif des deux lots privatifs qu'il sépare ;

- Le mur extérieur séparant un lot privatif de locaux communs ;

III. Sont privatifs, d'une manière générale :

. toutes les conduites tant eau, gaz, électricité que décharges et égouts ne desservant qu'un seul lot jusqu'à l'embranchement avec les canalisations communes

. tous les équipements sanitaires à l'usage exclusif d'un lot

. tous les équipements de cuisine à l'usage exclusif d'un lot

. toutes les installations électriques à usage exclusif d'un lot

. toutes les installations de gaz à usage exclusif d'un lot

. toutes les installations d'eau à usage exclusif d'un lot

. tous les châssis de fenêtre à usage exclusif d'un lot

(l'obligation de conserver l'harmonie de l'immeuble est toutefois de rigueur en cas de travaux à ses éléments)

. toutes les portes d'entrée de chaque entité

. toute l'installation de chauffage à usage exclusif d'un lot

. tous les recouvrements de sols en ce compris les planchers

. tous les plafonnages tant de plafonds que de murs ainsi que les décorations de quelque type que ce soit pour l'ensemble des décors des lots concernés

. les conduites de cheminées à usage exclusif d'un lot

. l'isolation de la toiture

### PARTICULARITES

#### Aliénation des différentes entités privatives

Les lots désignés « Commerce », « Appartement A1 », « Appartement A2 » et « Appartement A3 » peuvent être acquis par des copropriétaires distincts.

En revanche, les lots « Cave 1 à 3 » et « Cagibi » ne pourront faire l'objet d'une acquisition par un tiers autre qu'une personne, morale ou physique, détenant ou se portant acquéreur de l'une des entités désignées « Commerce », « Appartement A1 », « Appartement A2 » et « Appartement A3 ».

#### Réunion, division et affectation des lots

Les propriétaires des lots privatifs sont autorisés à entreprendre à l'intérieur de leur lot, tous travaux qui leur semblent nécessaires au bon aménagement de l'entité privative. Ils sont autorisés à diviser et/ou réunir des lots communicants, à charge pour eux d'obtenir les autorisations urbanistiques nécessaires et de respecter la stabilité et la remise en état des parties communes.

#### Compteurs eaux, gaz, électricité

Chaque entité dispose de ses propres compteurs d'eau, de gaz et d'électricité. Le cas échéant, un compteur spécifique équipera les parties communes de l'immeuble.

Les compteurs des parties communes ainsi que le compteur général de distribution d'eau feront l'objet d'une souscription par l'ensemble des copropriétaires.

Le syndic reçoit la tâche de régulariser ces souscriptions et de réclamer les sommes dues par les différents propriétaires et occupants.

**MUR SEPARATIF ENTRE LES CAVES 2 ET 3 :** Il y a lieu d'ériger un mur entre ces deux caves. Le mur sera érigé à frais communs entre les propriétaires respectifs de ces deux caves.

Remarque relative aux surfaces données dans la description des entités : les surfaces présentées sont données à titre purement indicatif. Seul le plan et la dénomination des pièces permettent de définir chaque entité et les parties communes.

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

### **CHAPITRE I.- EXPOSE GENERAL**

#### **Article 1.- Définition et portée**

Le présent règlement de copropriété comprend notamment:

- la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes,
- les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges.

Les dispositions 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 par la loi et le présent règlement; elles seront opposables aux tiers par la transcription des présents statuts au bureau des hypothèques compétent.

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 en copropriété aux conditions prévues ci-après.

### **CHAPITRE II.- DESCRIPTION DES DROITS ET OBLIGATIONS DE CHAQUE COPROPRIETAIRE QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES**

#### **Article 2.- Destination des lots privatifs**

Les lots privatifs sont destinés en principe exclusivement à l'usage de cave, de commerce et d'habitation.

L'exercice, sous la seule responsabilité du propriétaire d'un lot privatif, d'une profession libérale doit toujours faire l'objet d'une autorisation préalable des autorités administratives compétentes, portée à la connaissance des autres copropriétaires quinze jours au moins avant le début de cette activité professionnelle.

### Article 3.- Jouissance des parties privatives

#### a) Principes

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

Les copropriétaires et occupants ne peuvent en aucune façon porter atteinte à la chose commune, sauf ce qui est stipulé au présent règlement. Ils doivent user du domaine commun conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit des autres copropriétaires et occupants.

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

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

Est incompatible avec ces principes notamment le fait pour un propriétaire ou occupant d'un lot privatif d'encombrer de quelque manière que ce soit les parties communes à l'usage de tout ou partie des copropriétaires et d'y effectuer des travaux ménagers tels que, notamment, le battage et le brossage de tapis, literies et habits, l'étendage de linge, le nettoyage de meubles ou ustensiles.

Les propriétaires et occupants doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible. Après vingt-deux heures jusqu'à huit heures du matin, tout propriétaire ou occupant devra veiller à ne pas nuire aux autres occupants de l'immeuble.

#### b) Accès au toit

L'accès au toit est interdit sauf pour procéder à l'entretien et à la réparation de la toiture.

Le cas échéant, le propriétaire du lot par lequel on accède à la toiture devra permettre l'accès à son lot aux personnes chargées de la vérification, l'entretien et de la réparation de la toiture.

#### c) Distribution intérieure des locaux

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

Il est interdit aux propriétaires et occupants de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sans l'accord unanime de l'ensemble des copropriétaires.

#### d) Travaux dans les lots privatifs

Dans les parties privatives, chaque copropriétaire est libre d'effectuer ou de faire effectuer, à ses seuls risques et périls, tous travaux à sa convenance qui ne seraient pas de nature à nuire ou à incommoder ses voisins immédiats ou les autres copropriétaires ou encore à compromettre la solidité, la salubrité ou la sécurité de l'immeuble.

Article 4.- Limites de la jouissance des parties privatives

a) Harmonie

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses dépendant exclusivement des lots privatifs, ne pourra être modifié que par décision de l'ensemble des copropriétaires et, en outre, s'il s'agit de l'architecture des façades à rue, avec l'accord d'un architecte désigné par l'ensemble des copropriétaires.

b) Fenêtres, portes-fenêtres, châssis et vitres, volets et persiennes

Le remplacement des fenêtres, portes-fenêtres, châssis et vitres, volets et persiennes privatifs constituent des charges privatives à chaque lot privatif.

Toutefois, afin d'assurer une parfaite harmonie à l'immeuble :

- les travaux de peinture aux fenêtres, portes-fenêtres et châssis sont pris en charge par la copropriété et constituent dès lors une charge commune.

- le style des fenêtres, portes-fenêtres et châssis, ainsi que la teinte de la peinture ne pourront être modifiés que moyennant l'accord de l'ensemble des copropriétaires.

c) Publicité

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'ensemble des copropriétaires, de faire de la publicité sur l'immeuble, à l'exception de ce qui concerne le commerce

Aucune inscription ne peut être placée aux fenêtres des étages, sur les portes et sur les murs extérieurs, ni dans les escaliers, halls et passages.

d) Location

Le copropriétaire peut 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, sans pouvoir céder son droit à son locataire ou occupant à moins que celui-ci ne soit dûment mandaté par écrit.

La location ou l'occupation ne peut se faire qu'à des personnes d'une honorabilité incontestable.

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble conformément aux prescriptions du présent règlement et du règlement d'ordre intérieur, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance.

Les mêmes obligations pèsent sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail.

Les propriétaires doivent imposer à leurs occupants l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des autres copropriétaires de l'immeuble et des voisins.

**Article 5.- Interdictions**

Il ne peut être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes, sauf l'accord unanime et exprès de l'ensemble des copropriétaires.

**Article 6.- Transformations**

**a) Modifications des parties communes**

Les travaux de modifications aux parties communes ne peuvent être exécutés qu'avec l'autorisation expresse et unanime de l'ensemble des copropriétaires et sous la surveillance de l'architecte désigné par l'ensemble des copropriétaires.

S'il s'agit de percer des gros murs ou des murs de refend ou de modifier l'ossature en béton armé, les travaux ne peuvent être exécutés que sous la surveillance d'un architecte, d'un ingénieur, ou à leur défaut, de tout autre technicien désigné par l'ensemble des copropriétaires.

Dans l'un comme dans l'autre cas, les honoraires dus à l'architecte, ingénieur ou technicien sont à la charge du ou des copropriétaires faisant exécuter les travaux.

En outre, l'autorisation donnée par l'ensemble des copropriétaires ne dégage pas le ou les copropriétaires à charge de qui les travaux sont exécutés, des dommages directs ou indirects, prévus ou non prévus, que ces travaux pourraient entraîner tant aux éléments privatifs qu'aux parties communes.

**b) Modifications des parties privatives**

Il est interdit aux propriétaires de lots privatifs de les diviser en plusieurs lots privatifs, sauf accord exprès et unanime de l'ensemble des copropriétaires et obtention des autorisations éventuellement nécessaires des autorités compétentes par rapport aux prescriptions urbanistiques.

**CHAPITRE III.- TRAVAUX, REPARATIONS ET ENTRETIEN**

**Article 7.- Généralités**

Les réparations et travaux aux choses communes sont supportés par les copropriétaires, suivant les quotes-parts de chacun dans les parties communes, sauf dans les cas où les statuts en décident autrement.

**CHAPITRE IV.- CHARGES COMMUNES**

**Article 8.- Critères et modes de calcul de la répartition des charges communes**

Les charges de la copropriété, notamment les charges d'entretien, de réparation et de rénovation, sont réparties entre les copropriétaires, suivant une clefs de répartition conformément à l'article 577-2 paragraphe 9 alinéa 2 du Code civil, c'est-à-dire suivant la valeur respective de chaque bien privatif, sauf si une

clefs spéciale est retenue en proportion de l'utilité pour chaque bien privatif des biens et services donnant lieu à ces charges.

Dans la présente copropriété aucune clef spéciale de répartition n'est prévue.

Les frais de communauté seront supportés par chaque copropriétaire au prorata de ses millièmes et de ses centièmes. Le fait que le propriétaire d'une partie privative ne l'occupe pas ou qu'il ne trouve pas de locataire ne le dispense pas de supporter la quote-part qui lui incombe dans les frais de copropriété.

Chaque copropriétaire ou occupant devra supporter la charge qui lui incombe. Ces charges seront réparties entre les copropriétaires proportionnellement à leurs droits dans les parties communes générales ou spécifiques, tels qu'indiqués dans le présent acte.

Les quotes-parts dans les charges sont, sauf stipulations contraires des statuts, proportionnelles aux quotes-parts de chacun dans les parties communes générales ou spécifiques selon qu'elles concernent l'intégralité de la copropriété ou l'une des parties communes spécifiques telles que définies dans le présent acte, et ne peuvent être modifiées que de l'accord des quatre/cinquièmes des voix (pour les charges communes spécifiques). Une modification des quotités générales requiert cependant l'unanimité des voix.

Le critère d'usage détermine la quote-part que chaque copropriétaire devra supporter pour tout type d'intervention dans les parties communes spécifiques, tant au niveau des charges courantes (entretien léger, nettoyage, alimentation électrique ou fourniture de combustibles fossiles...) qu'au niveau des travaux lourds liés à l'usage du bien (par exemple, la mise en conformité des trémies et cabines d'ascenseur).

En cas de vote en Assemblée concernant la projection de travaux au niveau des parties communes, générales ou spécifiques, les quorums et majorités requis sont ceux fixés au Code Civil en son article 577-2 et suivants. L'Assemblée Générale demeure souveraine pour décider de travaux à réaliser dans ces parties si elle estime qu'il en va de la conservation générale de l'immeuble et, par voie de conséquence, de son patrimoine.

Sont considérées comme charges communes :

a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires ; les charges nées des besoins communs comme les dépenses de l'eau, du gaz et de l'électricité, celles d'entretien et la réparation des parties communes, le salaire du personnel d'entretien ou les frais de la société d'entretien, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, poubelles, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble ;

- b) les frais d'administration, les fournitures de bureau, les frais de correspondance ;
- c) les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées par tous les copropriétaires ;
- d) les primes d'assurances des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires ;
- e) l'entretien de l'accès aux voiries ainsi que de tous les aménagements, des accès aux abords;
- f) les indemnités dues par la copropriété ;
- g) les frais de reconstruction de l'immeuble détruit.

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes générales à concurrence des quotes-parts qu'il détient dans les parties communes. Ces quotes-parts dans les charges communes ne peuvent être modifiées que de l'accord unanime de l'ensemble des copropriétaires.

#### **Premières charges communes**

Les premières charges communes à payer ou à rembourser sont:

1° Les frais de raccordements et le coût du placement et de l'ouverture des compteurs communs pour le gaz, l'eau et l'électricité, s'il y a lieu.

2° Le coût des consommations d'eau, de gaz et d'électricité pour l'usage des parties communes.

3° Les primes des polices d'assurances contractées par le comparant.

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes à concurrence des quotes-parts qu'il détient dans les parties communes.

Les parties communes spécifiques sont composées du hall d'entrée particulière, de la cage d'escalier conduisant au sous-sol et aux étages ainsi que du hall de cave.

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes générales à concurrence des quotes-parts qu'il détient dans les parties communes spécifiques. Ces quotes-parts dans les charges communes ne peuvent être modifiées qu'à la majorité des quatre/cinquièmes des voix.

#### **Article 9.- Chauffage**

Chaque entité dispose d'un mode de chauffage individuel et indépendant des autres entités, sauf en ce qui concerne le commerce qui ne possède actuellement pas de chauffage (le propriétaire dudit commerce en fera son affaire personnelle). Le copropriétaire ou toute autre personne titulaire de droits réels ou personnels sur chaque entité veillera à assumer, à ses frais et sous sa seule responsabilité, le bon entretien de son installation.

#### **Article 10.- Eau – Gaz**

Chaque lot privatif est ou devra être pourvu d'un compteur particulier enregistrant la quantité d'eau ou de gaz 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 spécifiques.

#### Article 11.- Électricité

L'immeuble sera 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 spécifiques.

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.

#### Article 12.- Impôts

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

#### Article 13.- Charges dues au fait d'un copropriétaire - Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire

La peinture de la face extérieure des portes palières est une charge commune. Toutefois, les frais résultant d'une réparation causée par l'occupant sont à sa charge ou, à défaut de paiement, à charge du propriétaire du lot privatif concerné.

De même, les frais qui seraient exposés par la copropriété aux balcons dont la jouissance privative a été attribuée à un lot privatif doivent être remboursés par le propriétaire concerné s'il est établi que les dégâts causés au revêtement sont dus de son fait.

Dans le cas où un copropriétaire ou son locataire ou occupant augmenterait les charges communes par son fait, il devra supporter seul cette augmentation.

#### Article 14.- Recettes au profit des parties communes

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à l'ensemble des copropriétaires qui décidera de leur affectation.

#### Article 15.- Modification de la répartition des charges



Toute modification dans la répartition des charges devra recevoir l'accord unanime de tous les copropriétaires et faire l'objet de la rédaction d'un acte authentique.

Tout copropriétaire peut également demander au juge de modifier le mode de répartition des charges si celui-ci lui cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.

**Article 16.- Décisions concernant la gestion des choses communes**

Les décisions concernant les choses communes seront prises par tous les copropriétaires à l'unanimité, sauf si une autre majorité est prévue par le présent acte.

L'entretien et la conservation des parties communes sont assurés de manière régulière par chacun des copropriétaires, à l'initiative du plus diligent et à frais communs, de telle sorte qu'aucun préjudice ne puisse être causé à l'un ou l'autre copropriétaire. Les copropriétaires peuvent déléguer cette mission à l'un d'entre eux ou un tiers agréé par chacun d'entre eux.

De même chaque copropriétaire peut prendre toute décision urgente et nécessaire ou (faire) réaliser les travaux urgents et nécessaires qui dépasseraient le cadre de l'administration courante ou usuelle ; il devra en informer le plus rapidement possible les autres copropriétaires.

Hors ces circonstances, justifiant l'urgence ou relevant de l'absolue nécessité, l'unanimité des copropriétaires est requise pour les actes d'administration et de disposition.

Les copropriétaires et occupants des lots privatifs ont l'un envers l'autre un devoir d'information mutuelle.

Les copropriétaires se concerteront annuellement concernant la gestion des choses communes et leurs comptes respectifs réciproques qui seront globalisés et approuvés.

Ces comptes pourront être approuvés et obligeront par conséquent tous les copropriétaires s'ils sont approuvés par les propriétaires réunissant une majorité absolue des quotités indivises.

Au cas où un copropriétaire refuse d'approuver une décision concernant les actes d'administration nécessaires et/ou urgents, un recours est possible auprès du juge compétent conformément à l'article 577-2 paragraphe 6 du Code civil.

**CHAPITRE VII.- ASSURANCES - RESPONSABILITES - DOMMAGES A L'IMMEUBLE**

**Article 17.- Assurance contre l'incendie et périls connexes**

Les risques courants et extraordinaires contre l'incendie et les périls connexes, aussi bien aux choses privatives que communes, seront assurés par une police collective d'assurance.

La police stipulera abandon de recours par l'assureur contre les copropriétaires et leur personnel et tous les autres usagers de l'immeuble et leur personnel autre que locataires, même si le dommage a pris naissance dans une partie privative du bâtiment, excepté la mauvaise foi ou faute grave et pour autant que cela concerne des risques couverts par la police collective.

Un abandon de recours contre les locataires ne vaudra que pour autant que :

- cet abandon soit limité aux risques couverts par la police collective ;
- et que le bail mentionne également pareille clause d'abandon de recours par le propriétaire contre le locataire.

Les copropriétaires imposeront aux locataires que ceux-ci concèdent dans la police d'incendie et périls connexes qu'ils ont l'obligation de conclure en vertu de leur contrat de bail l'abandon de recours couvert par la police collective.

Chaque copropriétaire pourra demander une copie de la police collective.

#### Article 18.- Assurance responsabilité civile

La responsabilité de chaque copropriétaire pour dégâts aux tiers sur base des articles 1382 à 1386bis du Code civil et le recours en responsabilité par les tiers seront également assurés par une police collective.

La police d'assurance qui couvre actuellement les risques de l'immeuble sera à cet effet convertie en assurance collective ou remplacée par une nouvelle police dès la première vente d'un privatif.

#### Article 19.- Biens et capitaux à assurer

L'assurance des biens couvre l'ensemble de l'immeuble, tant ses parties communes que ses parties privatives.

L'immeuble doit être assuré pour sa valeur de reconstruction totale à neuf, toutes taxes et honoraires compris, et le contrat d'assurance incendie doit contenir une clause selon laquelle l'assureur renonce à l'application de la règle proportionnelle. Ce montant doit être indexé selon les règles en vigueur en matière d'assurance incendie.

#### Article 20.- Responsabilité des occupants - Clause du bail

Les copropriétaires s'engagent à insérer dans toutes les conventions relatives à l'occupation des biens, une clause s'inspirant des dispositions essentielles du texte suivant :

« L'occupant devra faire assurer les objets mobiliers et les aménagements qu'il aura effectués dans les locaux qu'il occupe contre les risques d'incendie et les périls connexes, les dégâts des eaux, le bris des vitres et le recours des tiers. Cette assurance devra être contractée auprès d'une compagnie d'assurances ayant son siège dans un pays de la Communauté Européenne. Les primes d'assurances sont à la charge exclusive de l'occupant qui devra

justifier au propriétaire tant de l'existence de ce contrat que du paiement de la prime annuelle, sur toute réquisition de la part de ce dernier. »

#### Article 21.- Franchises

Lorsque le contrat d'assurance des biens (assurance incendie et autres périls) prévoit une franchise à charge du ou des assurés, celle-ci sera supportée par :

- 1° l'ensemble des copropriétaires, à titre de charge commune, si le dommage trouve son origine dans une partie commune ;
- 2° le propriétaire du lot privatif, si le dommage trouve son origine dans son lot privatif ;
- 3° les propriétaires des lots privatifs, au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes, si le dommage trouve son origine conjointement dans plusieurs lots privatifs.

Lorsque le contrat d'assurance de responsabilité civile prévoit une franchise à charge du ou des assurés, celle-ci constitue une charge commune générale.

#### Article 22.- Règlement d'ordre intérieur – information

Les comparants déclarent avoir parfaite connaissance de la possibilité d'établir un règlement d'ordre intérieur par acte sous seing privé. Ce document relatif aux détails de la vie en commun sera arrêté à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés et sera susceptible de modifications par l'assemblée générale à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés. Les modifications devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux des assemblées.

#### Article 23 : commissaire

L'assemblée générale peut désigner annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non, dont les obligations et les compétences seront déterminées par l'assemblée générale au moment de sa désignation.

### DISPOSITIONS FINALES

#### Transcription hypothécaire

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

#### Dispositions transitoires

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

#### Frais

Les frais de la rédaction du présent acte de base restent à charge des comparants.

### ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par les comparants en leur domicile ci-dessus indiqué.

#### CERTIFICAT D'ETAT-CIVIL ET D'IDENTITE

Le notaire confirme l'identité des comparants au vu de leur carte d'identité mentionnée ci-dessus.

Pour satisfaire à la loi hypothécaire, le notaire atteste en outre l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance, et domicile des comparants personnes physiques, qui autorisent expressément le notaire à faire mention de leur numéro de registre national au présent acte et dans ses suites.

#### DESTINATION DES LIEUX

Les diverses entités privatives, telles qu'elles résultent du plan ci-annexé, sont destinées uniquement à usage principal d'habitation et de commerce, non exclusive dans les lieux d'une activité professionnelle à titre accessoire et non susceptible de causer un trouble de voisinage, sans préjudice des autorisations administratives et selon les dispositions plus particulièrement définies au règlement de copropriété.

Il n'est pris aucun engagement par le notaire soussigné quant à l'affectation - autre que l'habitation et le commerce - 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.

#### DECLARATION FINALE

Les comparants reconnaissent que le notaire a attiré leur attention sur le droit de chaque partie de désigner librement un autre notaire ou de se faire assister par un conseil, en particulier quand l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés est constatée

#### PROJET

Les comparants Nous déclarent qu'ils ont pris connaissance du projet du présent acte, au moins cinq jours ouvrables avant la signature, soit les 30 juin 2017 et 22 août 2017.

#### DROIT D'ECRITURE (Code des droits et taxes divers)

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

DONT ACTE.

Fait et passé, à Uccle, en l'Etude.

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

(Suivent les signatures)

## **Mention d'enregistrement**

---

**eRegistration - Formalité d'enregistrement**

### **Mention d'enregistrement**

Acte du notaire Véronique Bonehill à Uccle le 28/09/2017, répertoire 006963

Rôle(s): 28 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BRUXELLES 2 (AA) le 12 octobre 2017 (12-10-2017)  
Référence ACP (5) Volume 00000 Folio 0000 Case 0018087

Droits perçus: cinquante euros zéro eurocent (€ 50,00)

Le receveur

Mention d'enregistrement

---

eRegistration - Formalité d'enregistrement

Mention d'enregistrement

Annexe d'acte du notaire Véronique Bonehill à Uccle le 28/09/2017, répertoire 006963

Rôle(s): 8 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BRUXELLES 2 (AA) le 12 octobre 2017 (12-10-2017)

Référence ASSP (6) Volume 00000 Folio 0100 Case 0006211

Droits perçus: cent euros zéro eurocent (€ 100,00)

Le receveur

## Mention d'hypothèque

---

eRegistration - Formalité d'hypothèque

### Mention d'hypothèque

Acte du notaire Véronique Bonehill à Uccle le 28/09/2017, répertoire 006963

Transcrit au bureau des hypothèques de : Bruxelles 2  
12 octobre 2017 (12-10-2017)

Réf. : 49-T-12/10/2017-14673

Montant: deux cent vingt euros (€ 220,00)

Rétribution forfaitaire transcription	€ 220,00
<b>Total</b>	<b>€ 220,00</b>

Le conservateur des hypothèques