

25  
25  
①

**ANDRÉ PHILIPS, Notaire**  
**Société civile à forme de s.p.r.l. - R.S.C. Bruxelles n° 3822**  
**Avenue de Jette, 45 - 1081 Bruxelles**

Acte n°

**STATUTS DE L'IMMEUBLE  
A BRUXELLES  
RUE DES PATRIOTES, 38A**

L'an DEUX MILLE SEPT.

Le deux avril.

Devant Nous, Maître **André PHILIPS**, Notaire résidant à  
Koekelberg (1081 Bruxelles).

A comparu :

**EXPOSE PRÉALABLE.**

1. La comparante est propriétaire du bien immeuble suivant:

**Ville de BRUXELLES**

Une maison d'habitation à deux étages avec toutes dépendances et jardin, l'ensemble sis rue des Patriotes, 38A, ayant un développement de façade de six mètres trente-cinq centimètres, cadastrée suivant titre et suivant matrice récente section F numéro 309/A/3 pour une superficie de un are quatre-vingt-cinq centiares.

**Origine de propriété**



## **TITRE PREMIER - ACTE DE BASE**

### **CHAPITRE I. - DESCRIPTION.**

Une maison d'habitation et de rapport sise rue des Patriotes, 38A, ci-avant décrite et comprenant :

Un sous-sol comprenant diverses réserves et caves, le rez-de-chaussée comprenant un appartement et un jardin, un premier étage comprenant un appartement, un deuxième étage comprenant un appartement, un troisième étage comprenant un appartement et un grenier au niveau des combles.

### **CHAPITRE II. - ANALYSE DES PLANS.**

En vue de la mise sous le régime de la copropriété dudit immeuble, les comparants nous ont remis les plans de l'immeuble, dressés par Monsieur

géomètre-expert immobilier, [redacted]  
(1180 Bruxelles), lesquels plans

resteront annexés aux présentes pour en faire partie intégrante et sera déposé au bureau des hypothèques en même temps qu'une expédition des présentes, sans cependant être soumis à la formalité de la transcription.

L'immeuble est composé comme suit :

**1. Plan du sous-sol et du rez-de-chaussée**

Il donne une description du sous-sol et du rez-de-chaussée de l'immeuble.

On y remarque :

a) parties privatives :

- au niveau du sous-sol :
  - deux pièces réserves, deux caves, un réduit sous l'escalier, une remise, un local chaudière, un local cuve,
  - à l'extérieur par jouissance exclusive : une volée d'escalier menant du sous-sol au jardin, une remise sous la terrasse, une terrasse, le jardin,
- au niveau du rez-de-chaussée :
  - une chambre, un living, une salle à manger, une cuisine, une salle de bains.

b) parties communes :

- au niveau du sous-sol : le dégagement devant l'escalier, une cave à rue, les compteurs de gaz et d'électricité et d'eau,
- au niveau du rez-de-chaussée : hall d'entrée avec ses boîtes aux lettres, la cage d'escalier du sous-sol au rez-de-chaussée.

**2. Plan des premier, deuxième, troisième et quatrième étages**

Il donne une description des premier, deuxième, troisième et quatrième étages de l'immeuble

On y remarque :

a) parties privatives :

- **au niveau du premier étage :**

Le volume d'un appartement composé :

- au niveau de l'entresol rez/premier étage : un sas desservant une salle de bains et un water-closet,
- au niveau du premier étage : une chambre, un living, une salle à manger, une cuisine, un balcon.

- **au niveau du deuxième étage :**

Le volume d'un appartement composé :

- au niveau de l'entresol premier/deuxième étage : une salle de bains,
- au niveau du deuxième étage : un hall, une chambre, un living, une cuisine, un balcon.

- **au niveau du troisième étage :**

Le volume d'un appartement composé :

- au niveau du deuxième étage : la volée d'escalier menant au palier de l'entresol deuxième/troisième étage,



-- au niveau de l'entresol du deuxième/troisième étage : le palier, la volée d'escalier menant au troisième étage,

-- au niveau du troisième étage : un palier, un living avec water-closet, un sas desservant une chambre, une cuisine avec douche, un water-closet,

-- au niveau des combles : un grenier.

b) parties communes :

les cages d'escalier et tous les paliers intermédiaires du rez-de-chaussée au deuxième étage inclus.

### **CHAPITRE III. - DIVISION.**

La division de l'immeuble s'opère comme suit sur base de la description et des plans évoqués

Dénomination des entités privatives.

Les parties privatives sont réparties en huit entités distinctes, à savoir :

- lot 1, pour le sous-sol et le rez-de-chaussée,

- lot 2, pour l'appartement du premier étage,

- lot 3, pour l'appartement du deuxième étage,

- lot 4, pour l'appartement du troisième étage,

### **CHAPITRE IV. - DÉFINITION ET DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES.**

1) Description des lots.

**Lot 1** : L'appartement dénommé " lot 1 ", aux sous-sol et rez-de-chaussée de l'immeuble, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- au niveau du sous-sol : deux pièces réserves, deux caves, un réduit sous l'escalier, une remise, un local chaudière, un local cuve,

- au niveau du rez-de-chaussée : une chambre, un living, une salle à manger, une cuisine, une salle de bains,

- à l'extérieur par jouissance exclusive : une volée d'escalier menant du sous-sol au jardin, une remise sous la terrasse, une terrasse, le jardin.

b) en copropriété et indivision forcée : les quatre cent vingt-huit / millièmes (428/1.000èmes) indivis dans les parties communes de l'immeuble en ce compris le terrain.

**Lot 2** : L'appartement dénommé " lot 2 ", au premier étage comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- au niveau de l'entresol rez/premier étage : un sas desservant une salle de bains et un water-closet.

- au niveau du premier étage : une chambre, un living, une salle à manger, une cuisine, un balcon,

b) en copropriété et indivision forcée : les deux cent vingt-quatre / millièmes (224/1.000èmes) indivis dans les parties communes de l'immeuble en ce compris le terrain.

**Lot 3** : L'appartement dénommé " Lot 3 ", au deuxième étage,

comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- au niveau de l'entresol premier/deuxième étage : une salle de bains,

- au niveau du deuxième étage : un hall, une chambre, un living, une cuisine, un balcon.

b) en copropriété et indivision forcée : les cent cinquante-sept / millièmes (157/1.000èmes) indivis dans les parties communes de l'immeuble, en ce compris le terrain

**Lot 4** : L'appartement dénommé " **Lot 4** ", au troisième étage, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- au niveau du deuxième étage : la volée d'escalier menant au palier de l'entresol deuxième/troisième étage,

- au niveau de l'entresol du deuxième/troisième étage : le palier, la volée d'escalier menant au troisième étage,

- au niveau du troisième étage : un palier, un living avec water-closet, un sans desservant une chambre, une cuisine avec douche, un water-closet,

- au niveau des combles : le grenier.

b) en copropriété et indivision forcée : les cent nonante-et-un / millièmes (191/1.000èmes) indivis dans les parties communes de l'immeuble, en ce compris le terrain

## **2) Parties privatives.**

Chaque propriété privative comportera les parties constitutives de son lot, à l'exclusion des parties communes, et notamment le plancher ou le parquet ou le revêtement de sol avec leur soutènement, les cloisons intérieures avec leurs portes, les fenêtres sur rue ou sur jardin avec leurs volets ou persiennes éventuelles et garde-corps (notamment des terrasses), les portes palières, toutes les canalisations intérieures des appartements, les installations sanitaires particulières, les parties vitrées des portes et des fenêtres, le plafonnage et la décoration intérieure des locaux privatifs.

En résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur des locaux privatifs (appartements) et qui est à l'usage exclusif de leurs propriétaires ou occupants, et même ce qui se trouve à l'extérieur de ces locaux, mais servant à l'usage exclusif desdits locaux (par exemple : compteurs particuliers, canalisations particulières d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone, installation de chauffage particulière, et caetera ...).

## **3) Parties communes.**

Sont communes, les parties de l'immeuble affectées à l'usage des diverses entités privatives ou de certaines d'entre elles.

Sont notamment parties communes générales :

- le terrain;

- les fondations et le gros-oeuvre en général (y compris la moitié des murs mitoyens avec un immeuble voisin et l'entièreté des murs



mitoyens et leur parachèvement extérieur pour les parties de murs mitoyens rehaussés), les charpentes, les toitures, les zingueries et descentes d'eaux pluviales, les lanterneaux, les étanchéités en général (le cuvelage des caves, les toitures plates). Par contre, l'étanchéité des terrasses est privative ainsi que l'éventuel revêtement de surface de ces terrasses .

- les revêtements et la décoration extérieure des façades (mais non les garde-corps et les fenêtres, qui sont privatifs);

- les cheminées, conduits et gaines de ventilations;

- les canalisations d'égouttage et accessoires divers, les raccordements, canalisations et conduites de toute nature (eau, gaz, électricité, tout à l'égout, sauf toutefois les parties de ces conduites et canalisations se trouvant à l'intérieur des parties privatives et servant à leur usage exclusif et les adductions en aval des compteurs individuels);

- le réseau sanitaire complet, les appareillages et câblages de détection anti-incendie, le réseau et les hydrants anti-incendie des parties communes en général;

- les locaux réservés aux installations électriques de basse et haute tension et aux compteurs de consommation de gaz et d'eau;

- toutes les zones situées entre les murs mitoyens et les cloisons intérieures de parachèvement, ainsi que les gaines techniques;

- la cage d'escaliers, les paliers, le hall d'entrée, ainsi que la porte d'entrée de l'immeuble.

Sont également considérés comme étant communs, les revêtements de sols et muraux, faux-plafonds, plafonds et plafonnages se trouvant ou pouvant se retrouver dans chacune des parties communes générales prédécrites.

#### **CHAPITRE V. - RÉPARTITION DES DIXMILLIÈMES.**

Les parties communes ont été réparties en cent / centièmes (100/100).

Les quotités indivises dans ces parties communes attribuées à chacune des entités privatives sont fixées comme suit :

|                            | Références | Quotités |
|----------------------------|------------|----------|
| Sous-sol et rez-de-chausée | Lot 1      | 428      |
| Premier étage              | Lot 2      | 224      |
| Deuxième étage             | Lot 3      | 157      |
| Troisième étage            | Lot 4      | 191      |
| Total en 1000èmes :        |            | 1000     |

## **CHAPITRE VI - RESTRICTIONS - RÉSERVES - DESTINATION.**

D'une manière générale :

Si des dégâts devaient être occasionnés au bâtiment (parties communes) suite à des modifications ou réparations à l'intérieur de son lot privatif, les réparations devront être prises en charge par le propriétaire qui a fait effectuer les travaux. Les autres propriétaires du bâtiment devront être prévenus du commencement des travaux à la date y précisée par l'envoi d'une lettre adressée à l'association des copropriétaires et ne pourront s'opposer à ces modifications.

Ces travaux auront lieu sous la surveillance d'un architecte et moyennant autorisation des autorités compétentes, sans avoir à recourir à aucune formalité vis-à-vis de la copropriété, dans les règles de l'art et dans le respect des droits acquis par des tiers.

## **CHAPITRE VII - SERVITUDES CONVENTIONNELLES ET PAR DESTINATION DU PÈRE DE FAMILLE.**

Des servitudes prendront naissance dès la vente d'une partie privative à un tiers; elles trouvent leur origine dans la convention des parties ou la destination du père de famille consacrées par les articles 692 et suivants du Code Civil.

Il en est notamment ainsi :

- des vues qui pourraient exister d'une partie privative sur l'autre;
- des communautés de descentes d'eaux pluviales et résiduaires, d'égouts, et caetera...;
- du passage des canalisations et conduites de toute nature (eau, gaz, électricité, antennes, et caetera...);
- et de façon générale, de toutes les communautés et servitudes entre les diverses parties privatives ou entre celles-ci et les parties communes qui résultant des plans ci-avant mentionnés ou encore l'usage des lieux.

## **CHAPITRE VIII - CONSTATATION JURIDIQUE.**

Suite à la division ci-dessus opérée, chacune des ~~dix~~ propriétés privatives telles que prédécrites constitue, dès-à-présent, un fonds distinct, ayant chacune comme accessoire inséparable en copropriété et indivision forcée le nombre ci-avant fixé de millièmes dans les parties communes de l'immeuble.

De ce fait, l'immeuble se trouve composé de parties privatives qui seront la propriété exclusive de leurs propriétaires et de parties communes accessoires des parties privatives, dont la propriété appartient en indivision forcée à tous les copropriétaires, chacun pour le nombre de centièmes ci-avant précisé.

Les quotités indivises reprises dans le tableau ci-dessus seront acceptées par tous les copropriétaires comme définitives quelles que soient les modifications apportées ultérieurement aux propriétés privatives, par améliorations, embellissements ou autrement.



## **TITRE DEUXIÈME - RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ.**

### **CHAPITRE I. - ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES.**

#### **Article 1 - Dénomination - Siège.**

L'association des copropriétaires porte la dénomination "Association des Copropriétaires de la rue des Patriotes, 38A".

Son siège est établi à 1000 Bruxelles, rue des Patriotes, 38A.

### **CHAPITRE II. - DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIÉTAIRES QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES.**

#### **Article 2 - 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 et 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.

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sans l'avis et le consentement des autres propriétaires.

Les propriétaires pourront établir des volets et persiennes et autres dispositifs de protection. Ils devront être de modèle agréé par l'assemblée générale.

L'immeuble est équipé d'un réseau permettant aux propriétaires et occupants des appartements le composant de se raccorder aux réseaux de distributions d'émissions radiophoniques et télévisuelles.

L'assemblée générale des copropriétaires pourra en outre à la majorité absolue, décider d'équiper l'immeuble d'un réseau de télécommunications de type Minitel, réseau informatique ou autre. Elle établira dans cette hypothèse, aux mêmes conditions de majorité, un règlement d'ordre intérieur.

#### **Article 3. - 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 appartements, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale, statuant à la majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée, des fenêtres, des garde-corps et de toutes parties visibles de la rue et cela même en ce qui concerne la peinture.

#### **Article 4. - Transformations.**

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 l'assemblée générale des copropriétaires. Ces travaux et les honoraires de l'architecte seront payés par le propriétaire 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 de l'assemblée générale, laquelle pourra subordonner son autorisation à des conditions particulières.

**Article 5. - Situation juridique des parties communes.**

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

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

**CHAPITRE III. - RÉPARTITION DES FRAIS D'ENTRETIEN ET RÉPARATIONS ET DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES.**

**Article 6 - Frais communs.**

Chacun des copropriétaires contribuera aux dépenses de conservation 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.

**Article 7 - 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 8 - 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 9 - Frais communs à charge d'un seul.**

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

**Article 10 - Recettes communes.**

Des recettes éventuellement provenant des parties communes seront acquises à chaque propriétaire dans la proportion de ses droits dans les parties communes.

**CHAPITRE IV. - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES COPROPRIÉTAIRES.**



#### **Article 11 - Pouvoirs.**

L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration des parties communes de l'immeuble et seule compétente, en tant qu'il s'agit d'intérêts communs à l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble.

Elle a les pouvoirs les plus étendus pour faire ou ratifier tous les actes qui intéressent les choses communes.

Les comptes de gestion sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire.

#### **Article 12 - Validité de constitution de l'assemblée générale.**

Elle n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont présents ou représentés ou dûment convoqués. Ces conditions remplies, elle oblige par ses décisions tous les copropriétaires, qu'ils aient été représentés ou non, qu'ils soient dissidents ou incapables.

#### **Article 13 - Assemblées.**

Une assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année, aux jour, heure et lieu indiqués par celui qui convoque.

Sauf indication contraire qui doit être donnée à tous les propriétaires, dans les formes et délais prescrits ci-après pour les convocations, ces jour, heure et lieu sont constants d'année en année.

En dehors de cette réunion obligatoire, l'assemblée est convoquée à l'initiative du syndic ou d'un propriétaire, aussi souvent qu'il est nécessaire.

#### **Article 14 - Convocations.**

Les convocations sont envoyées huit jours francs au moins et quinze jours francs au plus à l'avance, par lettres recommandées; la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise au propriétaire contre décharge signée de ce dernier.

Si une première assemblée n'est pas en nombre, une seconde assemblée pourra être convoquée de la même manière, après un délai de quinze jours au moins, avec le même ordre du jour, qui indiquera qu'il s'agit d'une seconde assemblée, mais le délai sera de cinq jours francs au moins et de dix jours francs au plus.

#### **Article 15 - Ordre du jour.**

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

Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points portés à l'ordre du jour; cependant, il est loisible aux membres de l'assemblée de discuter au sujet de toutes autres questions, mais il ne peut être pris, ensuite de ces discussions, aucune décision ayant force obligatoire.

Le point libellé " divers " ne pourra comprendre que des questions de très minime importance.

Chacun des copropriétaires a le droit de demander l'inscription d'un point à l'ordre du jour. Cette demande sera faite par écrit en temps

utile pour pouvoir être insérée dans la lettre de convocation.

**Article 16 - Indivision des voix.**

En cas de démembrement du droit de propriété portant sur un lot privatif ou si celui-ci fait l'objet d'une indivision ordinaire, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent celui qui exercera ce droit.

**Article 17 - Mandat.**

Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non, à l'exclusion du syndic.

Chaque époux sera présumé représenter son conjoint.

**Article 18 - Droit de vote.**

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes.

Toutefois, nul ne peut prendre part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

**Article 19 - Quorum.**

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

**Article 20 - Majorité.**

Les résolutions et décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité simple des copropriétaires présents ou représentés, sauf dans le cas où une majorité plus forte ou même l'unanimité est exigée par la loi, le présent statut ou le règlement d'ordre intérieur.

Le copropriétaire qui s'abstient de voter sera considéré comme ayant émis un vote négatif.

La loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre stipule à cet égard ce qui suit :

➤ **à la majorité des trois/quarts des voix :**

- toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes;
- tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic;

- de la création et de la composition d'un conseil de gérance qui a pour mission d'assister le syndic et de contrôler sa gestion.

➤ **à la majorité des quatre/cinquièmes des voix :**

- de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété;
- de la modification de la destination de l'immeuble ou partie de celui-ci;

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

- de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs;



- de tous actes de disposition de biens immobiliers communs.
- à l'unanimité des voix :
- toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, ainsi que toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble.

#### **Article 21 - Procès-verbaux - Registre.**

Les décisions de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux, inscrits sur un registre spécial.

Tout copropriétaire peut consulter le registre et en prendre copie, sans déplacement, en présence de celui qui en a la garde. Il en est de même des autres archives de gestion de l'immeuble.

### **CHAPITRE V. - SYNDIC.**

#### **Article 22 - Nomination.**

L'assemblée générale élit un syndic parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux, à l'exception cependant de locataires éventuels. Lors de la nomination du syndic, l'assemblée fixe les conditions d'exercice, la rémunération éventuelle et la durée de son mandat, laquelle ne pourra excéder cinq ans. Ce mandat est renouvelable et révocable ad nutum par l'assemblée générale.

Si le syndic est un des copropriétaires et s'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures. Les émoluments du secrétaire seront fixés par l'assemblée.

#### **Article 23 - Attributions du syndic.**

Le syndic est chargé des attributions lui conférées par la loi, les statuts de l'immeuble et le règlement d'ordre intérieur. Il veille au bon entretien des parties communes.

Il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord de l'assemblée générale et seulement pour une durée ou à des fins déterminées.

#### **Article 24 - Comptabilité.**

Le syndic présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit décharge s'il échet.

L'assemblée générale annuelle fixe le montant de la provision à verser au syndic par les copropriétaires pour lui permettre de faire face tant aux dépenses communes moyennes d'une période équivalente à un an ainsi, le cas échéant, qu'aux dépenses extraordinaires.

#### **Article 25 - Recouvrement des créances.**

Les provisions, ainsi que la quote-part de chaque copropriétaire dans les frais de l'année écoulée résultant des comptes annuels, sont recouvertes à la diligence du syndic.

Le syndic est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des copropriétaires. Toutes sommes dues qui restaient impayées après une mise en demeure produiront d'office un intérêt égal au taux d'escompte de la Banque Nationale de Belgique, majorité de trois pour cent depuis la mise en demeure de paiement jusqu'au jour du paiement effectif.

#### **Article 26 - Délégation de loyer.**

Dans le cas où le bien du défaillant serait donné en location, le syndic, à la suite d'une décision de l'assemblée générale qui statuerait d'urgence à la simple majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés et après une mise en demeure faite auprès du défaillant par voie recommandée restée infructueuse après un délai de huit jours, aura délégation de toucher directement du locataire le montant du loyer à concurrence des sommes dues à la copropriété.

Le locataire, en application de la présente disposition, ne pourra s'opposer à ces paiements et sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes versées au syndic.

Chacun des copropriétaires est tenu de reproduire dans les contrats de location qu'il concède, le prescrit du présent article.

#### **CHAPITRE VI. - MODIFICATIONS - OPPOSABILITÉ.**

##### **Article 27 - Statuts - Règlement d'ordre intérieur - Décisions de l'assemblée.**

Ensemble, l'acte de base et le présent règlement de copropriété constituent les statuts de l'immeuble. Ces statuts peuvent être modifiés par une décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise conformément aux dispositions légales en la matière. La modification qui résulte de la décision de l'assemblée est constatée par un acte authentique à la requête du syndic.

Il est en outre arrêté un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun.

Ce règlement 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 28 - Opposabilité.**

1. Les statuts de l'immeuble 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'imposent et sont opposables à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels ou personnels, actuels ou futurs, aux conditions déterminées par l'article 577-10, paragraphe 4, 1° et 2° du Code Civil.

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 réels qu'ils soient, dans tous les droits et obligations qui en résultent du règlement d'ordre intérieur et des décisions régulièrement prises par les assemblées générales des copropriétaires;

- les décisions et dispositions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel sont rendues opposables aux dites personnes par la communication qui leur en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste. Cette communication sera faite aussi bien à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale, présent ou non à l'assemblée, qu'aux locataires et occupants de l'immeuble.

Les personnes qui jouissent d'un droit de vote pourront se faire remettre les dites décisions contre un accusé de réception.

## **CHAPITRE VII. - ASSURANCES.**

### **Article 29 - Assurances.**

L'assurance tant des choses privées, à l'exclusion des meubles, que des choses communes, contre l'incendie, la foudre, les explosions causées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, les dégâts causés par l'eau, le recours éventuel des tiers et la perte des loyers, le tout pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale, sera faite à la même compagnie pour tous les copropriétaires. Le syndic est habilité à conclure ces contrats d'assurance au nom de l'association des copropriétaires.

La police suivante sera notamment souscrite : Risques d'incendie de l'immeuble couvrant le recours des voisins, chômage immobilier, toutes explosions.

### **Article 30 - Exemple.**

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

### **Article 31 - 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 32 - 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 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 les deux 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 33 - Mobilier - Risques locatifs - Recours des voisins.**

Chaque propriétaire ou occupant doit contracter personnellement, à ses frais, auprès d'une compagnie agréée par l'assemblée générale, une assurance suffisante pour couvrir son mobilier, contre l'incendie et le recours des voisins.

**TITRE TROISIÈME - RÈGLEMENT D'ORDRE  
INTÉRIEUR**

Le règlement d'ordre intérieur de la copropriété est établi comme suit :

**Article 1. - Principe - Majorité requise pour modifier le règlement d'ordre intérieur.**

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

Il pourra être modifié par l'assemblée générale et à la majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Les modifications devront figurer à leur date au livre des procès-verbaux des assemblées générales et être, en outre, insérées dans un livre dénommé "Livre de gérance", tenu par le syndic et qui contiendra le statut réel de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur et les modifications.

**Article 2. - Publicité du règlement d'ordre intérieur.**

Conformément à l'article 577-10 de la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre :

1. Le règlement d'ordre intérieur est déposé au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur.

2. Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur, en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale.

3. Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

4. Les décisions de l'assemblée générale des copropriétaires sont consignées dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires.

Ce registre peut également être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

5. Les dispositions des statuts et donc notamment du règlement d'ordre intérieur, de même que toute décision de l'assemblée générale, peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété, et à tout titulaire d'une autorisation

d'occupation, aux conditions suivantes :

- en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la concession d'un droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre visé ci-dessus sub 4 ou, à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste. Le concédant est responsable vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication.

- en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste.

Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.

Toute personne occupant l'immeuble bâti en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, peut cependant demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision de l'assemblée générale adoptée après la naissance du droit, si elle lui cause un préjudice propre.

### **Article 3. - Travaux d'entretien - Accès.**

Les travaux de peinture aux façades, tant avant qu'arrière, y compris les châssis, garde-corps et volets (même s'il s'agit d'éléments privatifs) seront, dans l'intérêt général, exécutés suivant décision de l'assemblée générale des copropriétaires décidant à la majorité des trois/quarts des voix et sous la surveillance du syndic.

Le coût en sera réparti entre les copropriétaires, au prorata du nombre de centièmes dans les parties communes affectées aux parties privatives qu'ils possèdent dans l'immeuble.

Quant aux travaux relatifs aux choses privées, dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque copropriétaire en temps utile, de manière à conserver à l'immeuble sa tenue de bon soin et d'entretien.

Les propriétaires doivent donner accès, par leurs locaux privés, pour tous contrôles, réparations, entretien et nettoyages des parties communes. 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 des copropriétaires.

Si les copropriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clé de leur appartement, et éventuellement des parties privatives y annexées, à un mandataire habitant l'agglomération bruxelloise, dont le nom et l'adresse devront

être connus, de manière à pouvoir accéder à l'appartement si la chose est nécessaire.

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

#### **Article 4. - Entretien des cheminées.**

Les copropriétaires devront faire ramoner les cheminées dépendant des locaux qu'ils occupent, toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an, par un ramoneur-juré. Ils doivent en justifier au syndic.

#### **Article 5. - Esthétique.**

Les copropriétaires et les occupants des lots privatifs ne pourront mettre aux fenêtres ni enseigne, ni réclame, linge et autres objets.

#### **Article 6. - Bois.**

Les propriétaires et occupants des lots privatifs ne pourront scier, casser et fendre du bois dans l'immeuble.

#### **Article 7. - Dépôts dans les parties communes.**

Les parties communes, notamment le hall d'entrée, l'escalier, les paliers et dégagements, devront être maintenus libres en tous temps. Il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit.

Cette interdiction vise tout spécialement les vélos, les voitures et jouets d'enfants, chaussures, bottes, bouteilles, et caetera....

#### **Article 8. - Travaux de ménage.**

Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers communs aucun travail de ménage, tel que brossage de tapis, literies, habits, meubles, cirage de chaussures et caetera....

Les tapis et carpettes ne pourront être battus ni secoués; les occupants devront faire usage d'appareils appropriés à cet effet.

#### **Article 9. - Installation du gaz.**

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

#### **Article 10. - Animaux.**

Les copropriétaires, locataires ou occupants pourront avoir des animaux de compagnie, tous ces animaux de petite taille n'étant admis qu'à titre de tolérance. Si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de trouble dans l'immeuble par bruit ou autrement, l'assemblée générale pourrait ordonner à la majorité absolue des voix des votants de retirer la tolérance pour l'animal cause du trouble.

Si le propriétaire de l'animal ne se conforme pas à la décision de l'assemblée, celle-ci pourra le soumettre au paiement d'une somme pouvant atteindre cent francs par jour de retard, après signification de la décision de l'assemblée et le montant de cette astreinte sera versée au fonds de réserve, le tout sans préjudice à une décision de l'assemblée, à prendre à la majorité des deux/tiers des votants et

portant sur l'enlèvement d'office de l'animal par la Société Protectrice des Animaux.

**Article 11. - Droit de l'assemblée générale.**

L'assemblée générale peut à tout moment et sur n'importe quelle matière, établir un règlement d'ordre intérieur, pour tous les occupants de l'immeuble.

**Article 12. - Occupation en général.**

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

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

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal compte tenu de la destination respective des différentes parties privatives.

L'emploi d'instruments de musique, appareils audio-visuels, ordinateurs, appareils électro-ménagers, et en général, de tous appareils destinés à un usage domestique ou privé ou encore à usage de bureau est autorisé. Toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incommode les occupants de l'immeuble.

Le syndic ou s'il existe, le conseil de gérance, aura seul tous pouvoirs pour déterminer ce qui est bruit ou usage normal ou anormal, même en cas de procédure judiciaire entre copropriétaires.

**Article 13. - Baux.**

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter bourgeoisement l'immeuble 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 pourront être résiliés à la demande du délégué des copropriétaires.

**Article 14. - Charges municipales.**

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

**Article 15. - Publicité.**

Il est interdit, pour tous les propriétaires, sauf autorisation spéciale de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts des voix, de faire de la publicité sur et dans l'immeuble.

Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres et balcons, sur les portes et murs extérieurs, ni dans les escaliers, paliers et hall d'entrée.

Il est toutefois permis d'apposer sur la porte d'entrée de l'appartement ou à côté d'elle, à l'endroit prescrit par l'assemblée générale à la majorité des voix, une plaque du modèle agréé par l'assemblée, à la simple majorité des voix, indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

A la porte d'entrée, à l'endroit désigné par l'assemblée, il sera permis d'établir une plaque du modèle admis par l'assemblée. Cette plaque portera le nom de l'occupant, sa profession, les jours de visite, l'étage qu'il occupe.

Chacun disposera d'une boîte aux lettres, sur cette boîte pouvant figurer les nom et profession du titulaire. Ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée générale.

Il sera également permis d'établir sur la façade ou dans le jardinet à front de rue, une plaque indiquant le nom, la profession et le numéro de téléphone de l'occupant, les jours et heures de visites, le numéro de l'appartement.

#### **Article 16. - Dépôts insalubres.**

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

Aucun dépôt de matières inflammables (notamment les bonbonnes à gaz, et caetera ...) n'est autorisé sans une autorisation expresse de l'assemblée générale. Ceux qui désirent avoir à leur usage personnel pareil dépôt, devront supporter seuls les frais supplémentaires d'assurance contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés aux copropriétaires et occupants de l'immeuble par cette aggravation de risques.

#### **Article 17. - Embauche.**

Pour assurer le service et l'entretien de l'immeuble, il peut être fait appel aux services d'une femme d'ouvrage ou à une société de nettoyage, qui seront choisis par le syndic. Le syndic fixera la rémunération de la femme d'ouvrage ou de la société de nettoyage, avec l'approbation s'il existe, du conseil de gérance.

Ils pourront être congédiés par le syndic, qui en référera au conseil de gérance s'il existe.

S'il est fait appel à une société de nettoyage, le syndic consultera, s'il existe, le conseil de gérance, qui approuvera les prix demandés par ladite société pour l'entretien de l'immeuble.

Le syndic pourra mettre fin à ces services et en référera au conseil de gérance s'il existe.

#### **Article 18. - Mission.**

Les services de la femme d'ouvrage ou de la société de nettoyage comporteront tout ce qui est d'usage dans les immeubles bien tenus.

La femme d'ouvrage ou la société de nettoyage devra, en général, faire tout ce que la gérance lui demandera pour le service général de l'immeuble. Ils n'auront d'ordre à recevoir que du syndic, ceci sans préjudicier à la déférence dont ils devront faire preuve envers tous les occupants de l'immeuble.

#### **Article 19. - Emménagements - Déménagements - Dégâts.**

L'emménagement ou le déménagement des meubles ne pourra se faire que par l'extérieur et ce, au moyen d'un dispositif de levage

adéquat.

Toutes dégradations commises à la façade ou à d'autres parties de l'immeuble au cours de ces déménagements ou emménagements, seront supportés par celui qui aura ordonné ceux-ci et sur demande lui adressée par le syndic avec facture justificative.

Après chaque aménagement ou déménagement, le syndic sera appelé à constater l'état des lieux.

#### **Article 20. - Boîtes aux lettres.**

Chaque appartement dispose d'une boîte aux lettres particulières dans l'entrée de l'immeuble. Sur cette boîte pourra figurer le nom et la profession de son titulaire, et le cas échéant, l'étage où se trouve son local privatif. Ces inscriptions seront d'un modèle uniforme.

#### **Article 21. - Sanctions - Opposabilité.**

1. Tout manquement constaté à une stipulation impérative du présent règlement pourra, sur décision du conseil de gérance s'il existe, confirmée par la plus prochaine assemblée générale, être sanctionné par une amende bénéficiant au fonds de réserve.

2. Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

Elles sont également opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété et à tout titulaire d'une autorisation d'occupation, aux conditions suivantes:

1) en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre contenant les décisions de l'assemblée générale ou à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste.

2) en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste.

Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.

#### **DISPOSITIONS FINALES.**

##### **1. Premier syndic.**

M<sup>me</sup> ~~g~~ assumera la fonction de syndic jusqu'à la première assemblée générale des copropriétaires.

##### **2. Contradiction avec la loi.**

Au cas où les dispositions spéciales ou règlements établis par une autorité légale seraient en contradiction avec ce qui précède, ce sont les dispositions légales qui feront la loi entre les parties.

##### **3. Divers.**

Il sera délivré une copie du présent acte qui constitue le statut

de l'immeuble, aux frais des intéressés qui le demandent.

Il devra être fait mention du présent statut de l'immeuble dans tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, ayant pour objet un élément de l'immeuble, ou il sera tout au moins fait mention dans ces actes qu'il en a été donné connaissance aux intéressés, qui devront s'engager à le respecter, étant subrogés de plein droit dans les tous droits et dans toutes les obligations qui en résultent.

Dans chacun de ces actes, il sera fait élection de domicile attributif de juridiction dans l'agglomération bruxelloise. A défaut de cette élection de domicile, il sera de plein droit réputé être élu par chaque intéressé dans l'immeuble.

#### **4. Disposition transitoire.**

Dès qu'il existera au moins deux copropriétaires différents de lots dans l'immeuble et que les présents statuts de la copropriété auront été transcrits au bureau des hypothèques compétent, l'association formée par ces copropriétaires, acquerra la personnalité juridique, sous la dénomination "association des copropriétaires" suivie des indications relatives à la situation de l'immeuble.

Elle aura son siège dans l'immeuble.

Pour tout ce qui concerne les pouvoirs, les compétences, les modes de dissolution et de liquidation de cette association des copropriétaires, il est référé aux dispositions de la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre.

#### **5. Lois et usages.**

Les copropriétaires sont censés avoir parfaite connaissance:

a) des dispositions de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, complétant les dispositions du Code Civil, telle que modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre concernant la copropriété, auxquelles il sera référé pour tout ce qui n'est pas expressément réglé par le présent statut immobilier.

b) des avantages et des inconvénients découlant des précisions et accords, fixés par le présent acte et ceux découlant de la situation de l'indivision et de la copropriété forcée.

#### **6. Frais du présent acte.**

Les frais, droits et honoraires à résulter du présent acte constituent la première charge commune répartie à concurrence de par lot.

#### **7. Dispense d'inscription d'office.**

Monsieur le Conservateur des hypothèques est dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription d'une expédition des présentes.

#### **8. Election de domicile.**

Les comparants font élection de domicile en leur domicile susindiqué.

#### **9. Destination des lieux.**

*Comme pour l'ord.  
sur mat. l'eff.*

Les diverses entités privatives, telles qu'elles résultent des plans ci-annexés, sont destinées uniquement à usage principal d'habitation ou à usage de profession libérale non susceptible de causer un trouble de voisinage, sans préjudice aux autorisations administratives.

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

**DONT ACTE.**

Fait et passé à Koekelberg, en l'étude.

Lecture faite, les comparants ont signés ainsi que Nous, Notaire.

Enregistré .....rôle(s). .....renvoi(s)  
au 2<sup>ème</sup> bureau de l'Enregistrement de Jette  
le : .....fol ..... case ...  
vol .....reçu .....

L'Inspecteur p.r.

Bruxelles

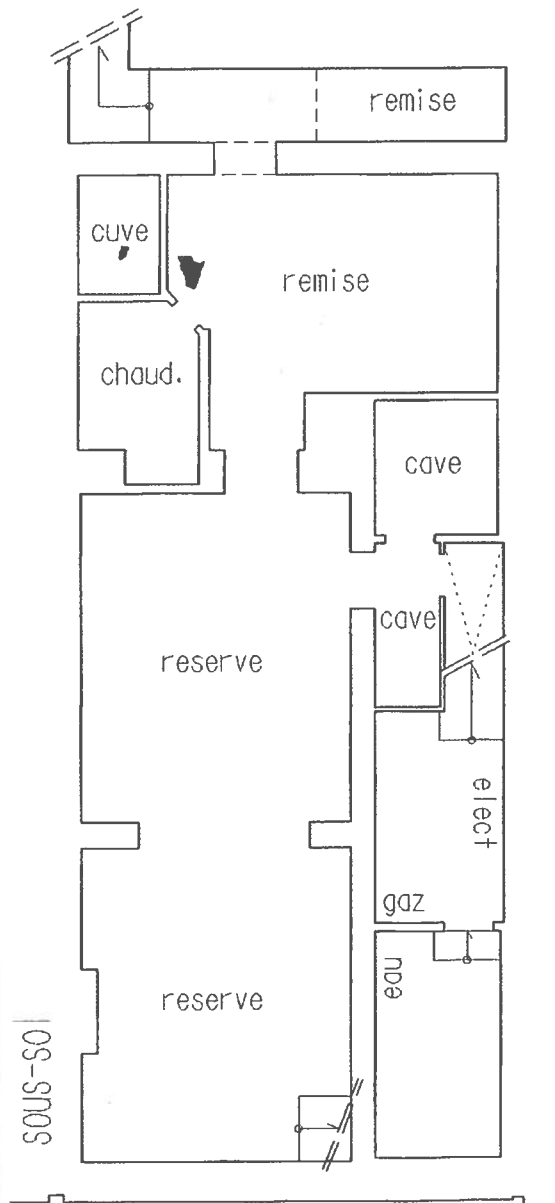
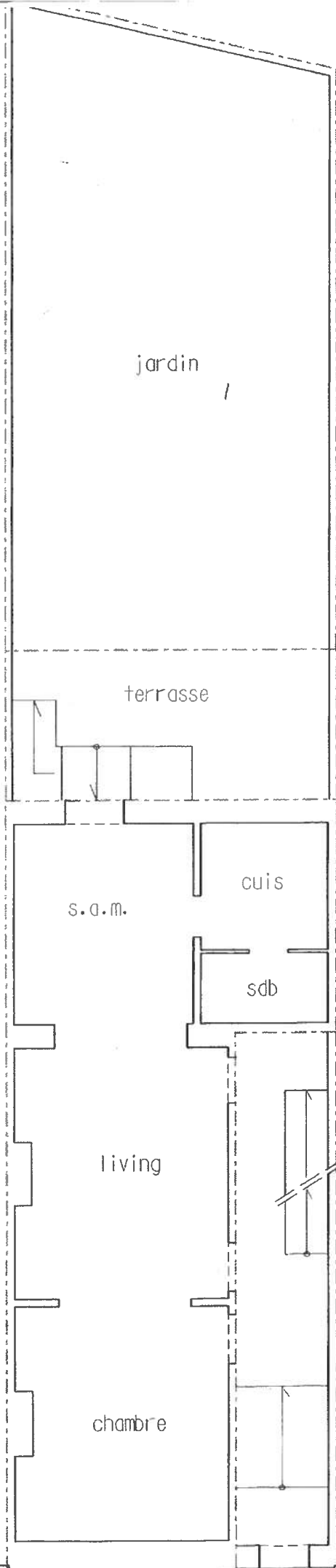
rue des Patriotes 38A

1/100

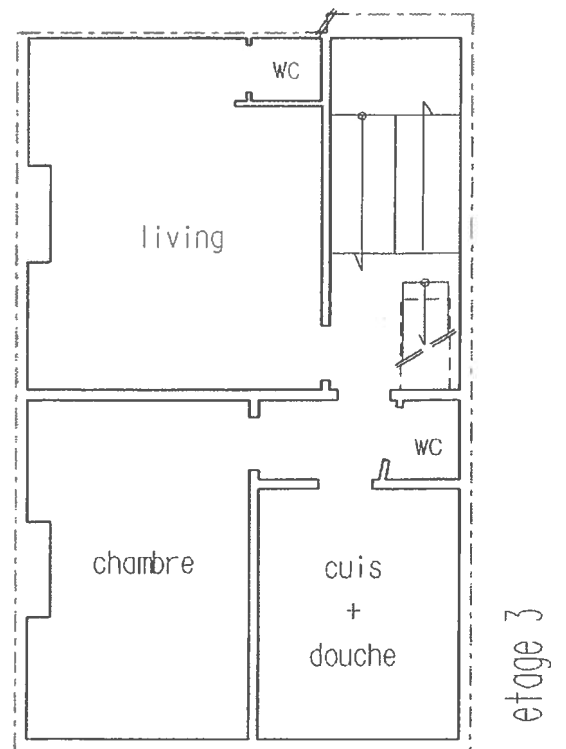
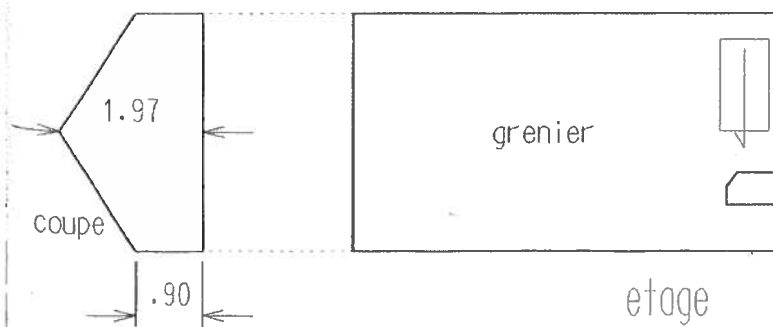
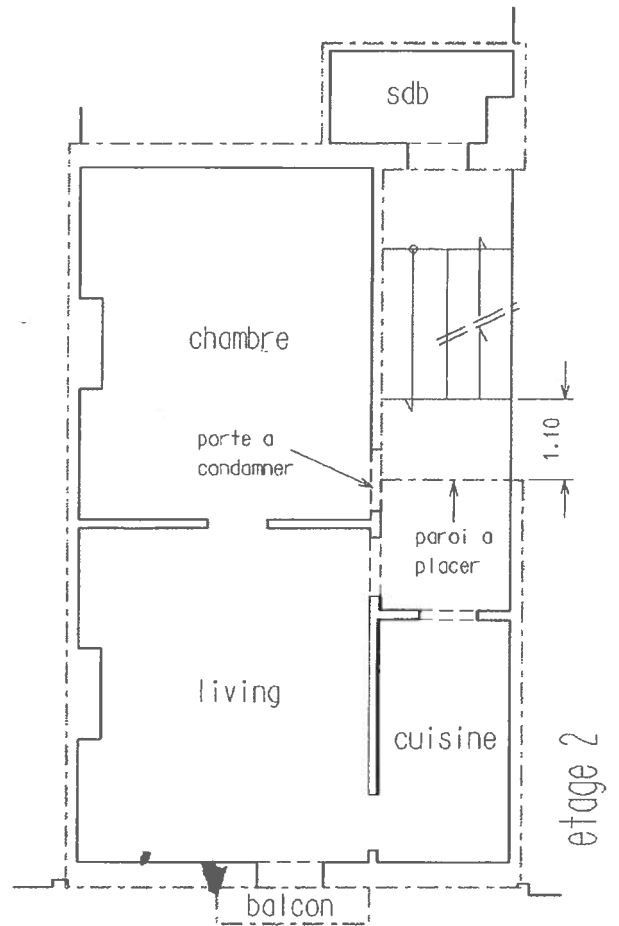
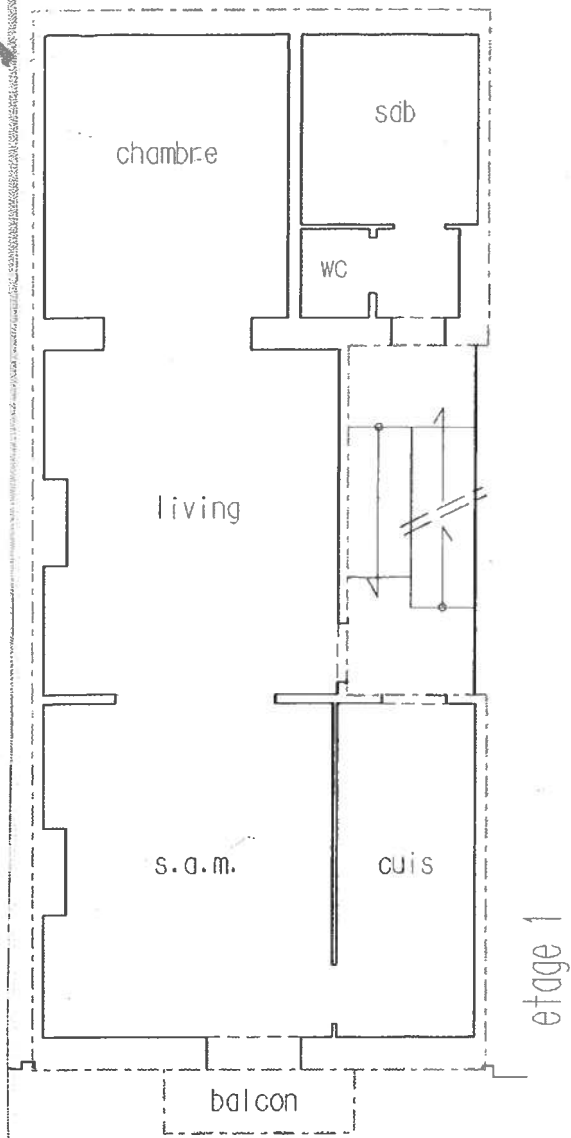
Annie Ate  
n° 432

2007

rez-de-chaussee



Bruxelles  
rue des Patriotes 38A



Enregistré .. rôle(s).. renvoi(s)

au 2<sup>ème</sup> bureau de l'Enregistrement de Jette

le .. CACB ..

vol ..... rect ..... 1

L'Inspecteur p.r.