REP 2015/1070
ACTE DE BASE - RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ - RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR

ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE SIS A 1030 Schaerbeek, avenue de la Reine 33

L'an deux mille quinze.
Le dix-neuf novembre
Devant Nous, Maître Damien COLLON-WINDELINCKX, notaire de résidence à Etterbeek.

A COMPARU :

La société privée a responsabilité limitée **"BELHOUSE REAL ESTATE"**, ayant son siège social a 1050 Ixelles, rue de Londres 19, numéro d'entreprise TVA BE 0899.600.368 RPM Bruxelles.

Constituée suivant acte reçu par le notaire David Hollanders de Ouderaen, précité, le 30 juillet 2008, publié à l'Annexe au Moniteur belge du 12 août suivant sous le numéro 08133176.

Ici représentée conformément a l'article 9 des statuts par son unique gérant Monsieur DELBAR Laurent Charles Michel, né à Uccle le 15 février 1979 (NN 79.02.15 153-03), célibataire déclarant ne pas avoir fait de déclaration de cohabitation légale, domicilié à 1050 Ixelles, rue de Londres 19, nommé a cette fonction dans l'acte de constitution précité;

Ci-après invariablement dénommée « le comparant».

Lequel comparant nous a préalablement exposé ce qui suit :

EXPOSE PREALABLE

Le comparant est propriétaire du bien suivant :
COMMUNE DE SCHAERBEEK, DIXIEME DIVISION, ARTICLE 16720
Un immeuble de rapport avec dépendances, sur et avec terrain, situé Avenue de la Reine numéro 33, cadastrée suivant titre et extrait de matrice cadastrale récent, section E, numéro 43/Y/5, d'une superficie d'après cadastre de un are soixante-sept centiares (1 a 67 ca).

Revenu cadastral non indexé : mille cent quarante-cinq euros (1.145,00 €).

Origine de propriété.

La société BELHOUSE REAL ESTATE déclare être propriétaire du bien prédécrit pour l'avoir acquis de Monsieur PUTTEMANS Christian Henri Marie Jean aux termes d'un acte reçu le 11 mai 2015 par le notaire soussigné et le notaire Régis Dechamps, à Schaerbeek, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles sous formalité 50-T-13/05/2015-05867.

Monsieur Christian PUTTEMANS, prénommé, en était propriétaire pour l'avoir recueillie dans la succession de sa mère Madame VAN ZELE Léa décédée à Auderghem le premier août 2013 à titre de legs particulier aux termes de son testament olographe daté du 22 mars 2003, déposé au rang des minutes du notaire Régis Dechamps en date du 23 août 2013.

La délivrance de legs a eu lieu aux termes d'un acte reçu par le notaire régis Dechamps le 8 mai 2014, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles sous la référence 50-T-13/05/2014-05400

Madame VAN ZELE Léa, prénommée, en était elle-même propriétaire dudit bien, partie pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu aux termes d'un acte reçu par le notaire Jean-Marie Gyselinck le 21 juin mil neuf cent soixante-trois, transcrit, avec son époux Monsieur PUTTEMANS Jacobus Marcellus et partie pour l'avoir recueillie dans la succession de son époux prédécédé.

RENSEIGNEMENT D'URBANISME

Conformément à l'article 275 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, le notaire Damien COLLON a demandé à la commune de Schaerbeek, de lui délivrer les renseignements urbanistiques sur les dispositions réglementaires, régionales ou communales, qui s'appliquent au bien.

La réponse de la commune de Schaerbeek en date du 28 octobre 2015 suivant stipule ce qui suit :

« En ce qui concerne la situation planologique du bien :

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

- du Plan Régional d'Affectation du Sol, (Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, paru au Moniteur Belge du 14 juin 2001) où il est repris en **zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et en bordure d'un espace structurant** ;

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

- le Règlement Régional d'Urbanisme ;
- le Règlement Communal d'Urbanisme ;
- La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet de plans d'alignement approuvés par Arrêtés Royaux en date du 18/04/1867, du 23/11/1891 et du 31/12/1863.

c) en ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :

- à ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation concernant le bien considéré ;

d) en ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption :

- à ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun périmètre de préemption dans lequel le bien considéré serait repris ;

e) autres renseignements :

- si l'immeuble a été construit avant 1932, il est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier (art.333 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire) ;
- le bien se situe en zone d'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation ;
- le bien est situé dans le périmètre du contrat de quartier durable "Reine-Progrès" ;
- en ce qui concerne la question d'environnement et de la pollution des sols, nous vous invitons à prendre contact avec l'IBGE qui gère l'inventaire des sols pollués.

(...)

En ce qui concerne les actes et permis d'urbanisme délivrés pour le bien :

- Le bien a fait l'objet d'un acte d'autorisation délivrée en date du 07/06/1883 en vue de construire une maison ;
- Le bien a fait l'objet d'un acte d'autorisation de bâtir délivré en date du 12/04/1910 en vue de construire une annexe au premier étage gauche.

Les actes, permis ou certificats d'urbanisme délivrés pour ce bien sont consultables dans nos archives (Hôtel communal, local 2.26 – 2ème étage, tous les mardi et jeudi de 9h00 à 12h00).

En ce qui concerne l'affectation, l'utilisation et le nombre de logements licite du bien :

Tout d'abord, nous tenons à vous signaler qu'en l'absence d'un permis déterminant les destinations urbanistiques d'un bien, sa destination est vérifiée avant la date du 10 juin 1975 (date d'entrée en vigueur du Règlement de l'Agglomération du 21 mars 1975).

D'autre part, l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 11 janvier 1996, déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme et de l'avis conforme du fonctionnaire délégué, entré en vigueur le 9 février 1996 est le premier à ne pas dispenser de permis d'urbanisme les travaux et changements d'utilisation réalisés dans le but de modifier le nombre de logements (Chapitre II - Article 2 - 3°).

Au vu de ce qui précède, il ressort des sources d'information en notre possession que l'affectation urbanistique régulière du bien et sa répartition spatiale sont, sauf preuve du contraire, les suivantes :

- ***Rez-de-chaussée** : un logement*
- ***Premier étage** : un logement*
- ***Deuxième étage** : un logement*
- ***Combles** : locaux accessoires aux logements*

Soit un total de trois logements

Veuillez noter que les combles sont accessoires aux logements. Ils ne constituent pas une unité de logement distincte et, à ce titre, ne peuvent être vendus séparément.

En ce qui concerne les affectations, nous vous invitons à consulter le glossaire du Plan Régional d'Affectation du Sol (disponible à l'adresse : www.pras.irisnet.be)

*Cette confirmation vous est adressée **sous réserve** de la conformité de ces logements avec la réglementation applicable le 11 janvier 1996, c'est-à-dire le Règlement de l'Agglomération (A.R. du 21.03.75) et le Règlement général sur les Bâtisses de la Commune de Schaerbeek (conseil communal du 21 novembre 1947) et pour autant que la modification du nombre de logements **n'ait pas***

nécessité *de travaux soumis à permis de bâtir ou d'urbanisme.*
Nous vous signalons que toute modification ultérieure des affectations et utilisations urbanistiques précitées, du nombre et/ou de la répartition de logements doit faire l'objet d'un permis d'urbanisme préalable et attirons votre attention sur le fait que les logements mis en location doivent être conformes au Code du Logement.
En ce qui concerne les infractions qui grèvent le bien :
Nous attirons votre attention sur le fait que, sans qu'un procès-verbal de constat d'infraction n'ait, pour l'instant, été dressé à cet effet, la façade semble avoir subi des modifications architecturales sans qu'un permis d'urbanisme valable n'ait été délivré dans ce but. ***Des coffres à volet ont été placés au premier étage.*** *Dans le but d'étudier les possibilités de régularisation, nous vous invitons à prendre contact avec un architecte ou autre professionnel dans le domaine afin qu'il vous assiste dans vos démarches et décisions.*
Ces informations sont données à titre indicatif et peuvent ne pas être exhaustives.
Votre attention est attirée sur le danger que constitue l'achat / vente d'un immeuble grevé d'une infraction urbanistique. La responsabilité du propriétaire peut être engagée.
Nous conseillons au vendeur et à l'acheteur de prendre conseil auprès de leur notaire et de venir consulter les archives du service urbanisme afin de vérifier la situation légale du bien (volume bâti autorisé, notamment).
Dans la publicité relative à la vente d'un bien, le notaire, l'agent immobilier et le vendeur doivent indiquer sans équivoque la destination la plus récente et la plus précise des biens.
Le Service de l'urbanisme est à votre disposition pour tout renseignement complémentaire via e-mail uniquement à l'adresse ru@schaerbeek.irisnet.be ».

Le comparant déclare que le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun permis ou certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes et travaux visés par les législations régionales applicables et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le

bien aucun des actes et travaux visés par lesdites législations.

Le comparant déclare qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux visés à l'article 98 du dit Code bruxellois.

Le notaire soussigné a 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 des locaux privatifs de l'immeuble, que le comparant déclare être destinés à l'usage principal d'habitation.

Il déclare en outre qu'aucun des actes et travaux visés à l'article 98, précité, ne peuvent être effectués sur le bien prédécrit, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

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

Le comparant déclare que les coffres à volet ont été placés au premier étage de l'immeuble sans qu'un permis n'ait été obtenu et que l'affectation actuelle des combles en logement est irrégulière.

De ce fait, le notaire appelle spécialement l'attention des futurs propriétaires sur :

a. l'obligation d'obtenir préalablement à tous actes et travaux visés aux articles 98 et 99 du COBAT, une autorisation administrative, soit sous la forme d'un permis d'urbanisme, soit à l'issue d'une procédure de déclaration urbanistique ;
b. l'existence d'une situation urbanistique irrégulière relative à la division de l'immeuble en logements multiples et l'installation de coffres à volets au premier étage;

c. le double régime de sanctions pénales et/ou de mesures civiles de réparation attachées à l'existence d'infractions urbanistiques et plus particulièrement, sur la faculté donnée aux autorités compétentes (commune et/ou fonctionnaire délégué) d'imposer, avec l'assentiment d'un juge judiciaire, la remise en état des lieux, l'accomplissement de travaux d'aménagement ou encore, des sanctions financières.

Il est entendu qu'en aucun cas, les stipulations qui précèdent ne pourraient être interprétées comme un quelconque encouragement, formulé à l'adresse des acquéreurs, de maintenir le bien dans une éventuelle situation infractionnelle

SITUATION URBANISTIQUE - RÉGLEMENTATION

Le bien est mis sous le régime de la copropriété avec les limitations du droit de propriété pouvant résulter notamment Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT) et des prescriptions en matière d'urbanisme et des arrêtés des pouvoirs publics qui peuvent l'affecter.

Il résulte du courrier de la commune dont question ci-dessus que le bien est divisé comme suit :

· ***Rez-de-chaussée*** *: un logement*
· ***Premier étage*** *: un logement*
· ***Deuxième étage*** *: un logement*
· ***Combles*** *: locaux accessoires aux logements*

Soit un total de trois logements

Il requiert le notaire soussigné de dresser l'acte de base de l'immeuble.

GESTION DES SOLS POLLUES

Le Notaire Damien Collon, soussigné, a demandé, par voie électronique, à l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement IBGE de lui faire connaître les renseignements s'appliquant au bien vendu.

Celui-ci a répondu le 26/05/2015, que ***« La parcelle n'est actuellement pas inscrite à l'inventaire de l'état du sol.»***

A cet égard, le comparant déclare qu'il n'a pas été avisée de l'insertion du bien concerné dans l'inventaire de sols pollués, qu'il n'y a pas exercé d'activité considérée "à risque" pouvant engendrer une pollution de sol et qu'à sa connaissance aucun permis d'environnement n'a été délivré pour celui-ci.

Il déclare en outre qu'aucune reconnaissance de l'état du sol n'a eu lieu et que par conséquent aucune garantie ne peut être donnée à cet égard.

2.- **Dispositions transitoires**

A titre transitoire et pour assurer une mise en place harmonieuse des organes de la copropriété, il est prévu que :

1) la première assemblée générale des copropriétaires sera réunie par le comparant;

2) Le comparant exercera la fonction de syndic jusqu'à la première assemblée générale;

3) les polices d'assurance collective souscrites par le comparant seront maintenues jusqu'à leur terme et au plus tôt un mois après la première assemblée générale.

TITRE I. - ACTE DE BASE

Le comparant entend créer le statut dudit bien qui est placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée. Il est constitué de l'acte de base comprenant la description de l'ensemble immobilier, des parties privatives et communes ainsi que la fixation de la quote-part des parties communes afférentes à chaque partie privative, et du règlement de copropriété.

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

CHAPITRE I. DÉSIGNATION ET DIVISION DU BIEN - MISE SOUS LE RÉGIME DE LA COPROPRIÉTÉ ET DE L'INDIVISION FORCÉE

Le comparant déclare vouloir placer les biens sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée conformément à la loi et plus précisément par application des articles 577-3 à 577-14 du Code civil.

L'immeuble comprend moins de vingt lots privatifs, à l'exclusion des caves, garages et parkings.

Le comparant entend ainsi opérer la division juridique de la propriété de sorte que le bien sera divisé sur base de plans et procès-verbal dont question ci-après :

- d'une part, en parties privatives 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, lesquelles seront rattachées à titre d'accessoires inséparables aux parties privatives.

Par l'effet de cette déclaration, il est crée des lots privés formant des biens juridiquement distincts susceptibles de faire l'objet de droits réels, de mutations entre vifs ou par décès et de tous autres contrats.

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

Les acquéreurs de lots privatifs, tant pour eux-mêmes que pour les cessionnaires, ayants droit ou ayant cause à tous titres ultérieurs, seront tenus de se conformer et de respecter en tous points les présents actes de base et règlement de copropriété qui constituent les statuts du bien ainsi que, le cas échéant, le règlement d'ordre intérieur et toutes les décisions de l'assemblée générale conformément à l'article 577-10 du Code civil. Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, devront mentionner expressément l'existence des statuts du bien et de leurs annexes et en imposer le respect aux nouveaux acquéreurs, occupants ou ayants droit et ayants cause.

CHAPITRE II. ANNEXES AUX STATUTS

Le comparant nous a ensuite remis, pour être déposés au rang de nos minutes, les documents suivants :

- les plans de l'immeuble établis par le géomètre Didier GALLLEE dont les bureaux sont établis à Uccle ;
- un tableau de quotités établi sur base d'un rapport établi par le géomètre expert précité, qui restera ci-

annexé après avoir été lu partiellement, commenté, daté et signé par le comparant et nous notaire, pour revêtir la forme authentique à l'instar du présent acte;

Ces plans, lettre et rapport demeureront ci-annexés, **sans qu'il en résulte une obligation de les transcrire.**

En outre, les plans ont été enregistrés dans la base de données des plans de délimitation de l'administration générale de la documentation patrimoniale, mesures et évaluations, sous le numéro de référence 21910/50, de sorte qu'ils ne sont plus soumis à la formalité de l'enregistrement.

CHAPITRE III. SERVITUDES CONVENTIONNELLES OU PAR DESTINATION DU PÈRE DE FAMILLE

I. Rappel de conditions spéciales

Le comparant déclare que personnellement il n'a conféré sur ledit bien aucune servitude et qu'à sa connaissance, il n'en existe pas.

II. Servitudes et conditions spéciales nouvelles.

L'ensemble immobilier, tel que décrit et figuré aux plans ci-annexés, provoquera l'établissement entre les différents lots privatifs, d'un état de choses qui constituera une servitude si ces lots appartiennent à des propriétaires différents.

Il en est notamment ainsi :

- des vues et jours d'un lot sur l'autre ;
- du passage d'un lot sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduaires - gaz - électricité - téléphone) servant à l'un ou l'autre lot, ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol et au-dessus de celui-ci ;
- et de façon générale de toutes les servitudes établies sur un lot au profit d'un autre, ou entre les parties privatives et les parties communes que révéleront les plans ou encore l'usage des lieux.

Les différends, de quelque nature qu'ils soient, auxquels pourraient donner lieu cette notion de servitude spécialement en ce qui concerne le maintien de ces servitudes et les modalités de leur exercice seront déférés à la juridiction compétente sans préjudice de la

possibilité que conservent les parties de décider, après que le litige soit né, de recourir à l'arbitrage. Cette action devra être contre l'association des copropriétaires si le différend concerne l'ensemble de la copropriété ou contre le ou les copropriétaires concernés si elle ne vise que ceux-ci.

CHAPITRE IV. DESCRIPTION DU BIEN

Généralités

COMMUNE DE SCHAERBEEK, DIXIEME DIVISION, ARTICLE 16720

Un immeuble de rapport avec dépendances, sur et avec terrain, situé Avenue de la Reine numéro 33, cadastrée suivant titre et extrait de matrice cadastrale récent, section E, numéro 43/Y/5, d'une superficie d'après cadastre de un are soixante-sept centiares (1 a 67 ca).

Plans

La description des parties communes et privatives est basée sur le plan établis par le géomètre Didier GALLEE, ci-annexé.

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.

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

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

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

générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

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

A. DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES

Le comparant déclare que les pièces et parties de l'immeuble qui ne seront pas considérées comme privatives, sont affectées à l'usage commun et considérées comme accessoires des parties privatives décrites ci-après.

1. Sol et sous-sol

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

2. Gros murs

On appelle gros mur celui qui a sa fondation dans le sol de manière que s'il était détruit l'immeuble ne serait plus entier ; il est commun.

3. Murs intérieurs séparant des lots privatifs

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.

La cloison séparant deux terrasses dont la jouissance privative a été attribuée à chaque lot privatif est commune.

4. Murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs

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

5. Murs intérieurs d'un lot privatif

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

6. Murs (revêtements et enduits)

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

7. Plafonds et planchers - Gros œuvre

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

8. Plafonds et planchers - Revêtements et enduits

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

9. Cheminées

Les coffres, conduits et souches de cheminée sont communs.

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

10. Toit

Le toit est un élément commun. Il comprend l'armature, le hourdage et le revêtement. En font partie intégrante les gouttières et canalisations de décharge des eaux pluviales, de même que les lucarnes si elles sont immédiatement sous le toit.

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

11. Façades

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

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

12. Escalier

L'escalier est commun, sauf la dernière volée d'escalier depuis le palier du 1er étage qui est privative au lot du dernier étage. Il l'est dans toutes ses sections et les propriétaires du rez-de-chaussée ne pourraient invoquer qu'ils ne se servent pas des volées supérieures pour refuser de participer aux frais communs y relatifs.

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

13. Canalisations - Raccordements généraux

Les descentes d'eaux pluviales, le réseau d'égouts et ses accessoires, les raccordements généraux des eaux, combustibles et électricité ainsi que les compteurs et

accessoires y relatifs, les décharges, les chutes et la ventilation de ces dispositifs y compris les accès, en un mot toutes les canalisations de toute nature intéressant la copropriété sont parties communes.

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

14. Électricité - Télédistribution - Antennes

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

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

15. Locaux à usage commun

Sont également parties communes les différentes entrées communes au rez-de-chaussée, les halls et leurs réduits, les dégagements, les paliers; en sous-sol, les locaux destinés aux compteurs d'eau, de gaz, d'électricité, la chaufferie commune et les tuyauteries communes de distribution.

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

16. Balcons et terrasses

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

En ce qui concerne les terrasses et balcons dont la jouissance privative a été attribuée à un lot privatif, les garde-corps, les balustrades, l'étanchéité, le revêtement, la chape isolante au même titre que le béton des hourdis qu'elle protège sont parties communes, ainsi que tous les éléments qui ont trait à l'ornement extérieur des façades.

La membrane d'étanchéité sous terrasse étant commune, les réparations et son remplacement éventuels incomberont à la copropriété, sauf si les dégâts sont dus à l'utilisation de la terrasse ou à une malfaçon survenue lors de travaux d'aménagement de la terrasse.

Le recouvrement du sol des terrasses est privatif au propriétaire de l'appartement qui en a la jouissance. Son entretien et son remplacement éventuels seront à charge de ce dernier.

17. Cour et Jardin

Lorsque l'usage et la jouissance exclusifs et perpétuels de la cour et/ou jardin ont été attribués à l'un ou plusieurs copropriétaires, il est interdit au bénéficiaire d'y déposer et entreposer tous objets et d'y effectuer des plantations d'une hauteur supérieure à trois mètres.

Il est expressément stipulé que :

a. L'indemnité d'expropriation relative à la partie du sol frappé de jouissance exclusive revient à l'association des copropriétaires.
b. L'indemnité pour cession de mitoyenneté due par un voisin doit être versée à l'association des copropriétaires.
c. Le droit de jouissance exclusive ne peut être séparé du lot privatif auquel il se trouve rattaché. La jouissance exclusive du jardin est attribuée aux lots qui y ont respectivement accès.

Les propriétaires des lots auxquels ils sont rattachés devront en jouir paisiblement et en assurer l'entretien régulier en bon père de famille.

A défaut d'entretien et après mise en demeure par le syndic de l'immeuble restée sans suite dans un délai d'un mois, l'entretien pourra être réalisé par la copropriété aux frais du copropriétaire défaillant.

18. Présomption

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

19. Parties privatives

Sont parties privatives, les parties du lot privatif à l'usage exclusif d'un copropriétaire, notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on

marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis et la chape qui sont une partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes intérieures, les portes palières, toutes les canalisations d'adduction et d'évacuation intérieures des locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains), le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant le plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure du local privatif soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur du local privatif et qui sert à son usage exclusif.

20. Murs de clôture

Les murs entourant le jardin, appelés murs de clôture ou leur mitoyenneté, sont communs. Il faut y assimiler les grilles, haies et autres clôtures qui remplissent le même rôle.

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

21. Fenêtres

Les fenêtres et portes-fenêtres avec leur châssis, les vitres, les volets et persiennes sont des parties privatives, à l'exception des fenêtres et portes-fenêtres des parties communes qui sont communes, sans préjudice des décisions de l'assemblée générale relatives à l'harmonie des façades de l'immeuble.

22. Portes palières

Les portes donnant accès par les halls, dégagements et paliers communs aux divers lots privatifs sont privatives, sans préjudice des décisions de l'assemblée générale relatives à l'harmonie de leur face extérieure.

23. Tentes solaires

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

24. Caves

Les caves de l'immeuble doivent être considérés comme des accessoires des étages. Elles peuvent être cédées à titre gratuit ou onéreux mais uniquement au profit de copropriétaires de l'immeuble, de sorte que l'on ne puisse jamais devenir uniquement propriétaire d'une cave.

De même, elles peuvent être louées, mais uniquement à des occupants de l'immeuble.

25. Animaux

Les occupants de l'immeuble sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble des chiens, chats et oiseaux en cage.
Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance pourra être retirée pour l'animal dont il s'agit, par décision du syndic.
Dans le cas où la tolérance est retirée, le propriétaire de l'animal qui ne se conforme pas à cette décision sera redevable, par jour de retard, au paiement d'une somme déterminée par le conseil de gérance, à titre de dommages-intérêts, sans préjudice à toute sanction à ordonner par voie judiciaire.
Ce montant sera versé au fonds de réserve.

B. FORMATION DES LOTS – RÉPARTITION DES QUOTES-PARTS DANS LES PARTIES COMMUNES.

Le comparant nous requiert d'acter la division de l'immeuble comme suit :

LOT UN (1) : APPARTEMENT REZ-DE-CHAUSSEE, repris à la précadastration sous le numéro parcellaire E 43 Y 7 P0003, étant l'appartement du rez-de-chaussée comprenant :
a) en propriété privative et exclusive : séjour, cuisine, 1 chambre et 1 salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :
227/1.000èmes indivis dans les parties communes, en ce compris le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive : Le jardin au niveau du rez-de-chaussée à charge d'entretien.

LOT DEUX (2) : APPARTEMENT 1er ETAGE repris à la précadastration sous le numéro parcellaire E 43 Y 7 P0001, étant l'appartement du 1er étage, comprenant:
a) en propriété privative et exclusive: séjour avec balcon, cuisine, 1 chambre, 1 salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée:
258/1.000èmes indivis dans les parties communes, en ce compris le terrain.

LOT TROIS (3) : repris à la précadastration sous le numéro parcellaire E 43 Y 7 P0002, composé :

- **de l'APPARTEMENT du 2ème étage,** comprenant :
a) en propriété privative et exclusive: le palier entre le 1er et le 2eme étage et la volée d'escalier à partir de ce palier, au niveau du 2ème étage : chambre, séjour avec balcon, cuisine.

- **des COMBLES au 3ème étage,** comprenant en propriété privative et exclusive, les combles proprement-dits.

b) ensemble, en copropriété et indivision forcée:
455/1.000èmes indivis dans les parties communes, en ce compris le terrain.

Remarque : le regroupement en un lot des combles avec l'appartement du 2ème étage résulte de la situation existante, reprise comme telle au plan du géomètre.

LOT QUATRE (4) : La CAVE 1, repris à la précadastration sous le numéro parcellaire E 43 Y 7 P0004, comprenant:
a) en propriété privative et exclusive: la cave proprement dite,
b) en copropriété et indivision forcée:
9/1.000èmes indivis dans les parties communes, en ce compris le terrain.

LOT CINQ (5) : La CAVE 2, repris à la précadastration sous le numéro parcellaire E 43 Y 7 P0005, comprenant:
a) en propriété privative et exclusive: la cave proprement

dite,
b) en copropriété et indivision forcée:
12/1.000èmes indivis dans les parties communes, en ce compris le terrain.

LOT SIX (6) : **La CAVE 3, repris à la précadastration sous le numéro parcellaire E 43 Y 7 P0006,** comprenant:
a) en propriété privative et exclusive: la cave proprement dite,
b) en copropriété et indivision forcée:
21/1.000èmes indivis dans les parties communes, en ce compris le terrain.

LOT SEPT (7) : **La CAVE 4, repris à la précadastration sous le numéro parcellaire E 43 Y 7 P0007,** comprenant:
a) en propriété privative et exclusive: la cave proprement dite,
b) en copropriété et indivision forcée:
2/1.000èmes indivis dans les parties communes, en ce compris le terrain.
La dite cave est grevée d'une servitude de passage pour les canalisations, descentes et conduites menant et arrivant aux appartements.

LOT HUIT (8) : **La CAVE 5, repris à la précadastration sous le numéro parcellaire E 43 Y 7 P0008 ,** comprenant:
a) en propriété privative et exclusive: la cave proprement dite,
b) en copropriété et indivision forcée:
16/1.000èmes indivis dans les parties communes, en ce compris le terrain.

TITRE II. - RÈGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I. EXPOSÉ GÉNÉRAL

Article 1 - Définition et portée
Faisant usage de la faculté prévue à l'article 577-2 du Code civil, sont arrêtées comme suit les dispositions applicables à l'immeuble et réglant tout ce qui concerne la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes, les critères et le mode de calcul de la répartition des charges, les règles relatives au mode de

nomination d'un syndic, à l'étendue de ses pouvoirs et à la durée de son mandat ainsi que de manière générale tout ce qui concerne la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

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

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

Article 2 – Définition du règlement d'ordre intérieur

Il est, en outre, arrêté, pour valoir entre les parties et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun, lequel règlement n'est pas de statut réel, et est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.
Ces modifications doivent être imposées par les aliénateurs du droit de propriété ou de jouissance à leurs contractants ou aux bénéficiaires sans préjudice à l'article 577-10 § 4 du Code civil.

Article 3 – Statuts de l'immeuble

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

CHAPITRE II. STATUT DE L'IMMEUBLE

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

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

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

Les quotes-parts dans les parties communes attachées à chaque lot privatif sont fixées au présent acte.
Les parties communes sont divisées en quotités, réparties entre les divers lots privatifs, en proportion de leur valeur respective.
Cette valeur intrinsèque est indépendante du prix de vente des lots.

Article 6 - Parties communes

Les parties communes sont divisées en quotités attribuées aux lots privatifs suivant un mode de répartition énoncé ci-avant aux articles 4 et 5.
Sont présumées communes, les parties du bâtiment ou du terrain affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux. Il en est ainsi du sol, sous-sol non bâti, gros murs, murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs, murs de clôture, revêtements et enduits des murs communs à l'extérieur des locaux privatifs, gros œuvre des plafonds et planchers, revêtements et enduits des plafonds et sols communs, cheminées, toit, façades, fenêtres et portes, fenêtres, escaliers, terrasses et leur étanchéité, gardes-fous et balustrades extérieures, face extérieure des portes palières, canalisations et raccordements généraux des eaux, gaz et électricité ainsi que les compteurs et accessoires y relatifs, les décharges, les chutes et la ventilation de ces dispositifs intéressant la copropriété, l'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs...) desservant des parties communes, les locaux à usage commun.

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

Les parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires dans la proportion de leur quote-part dans la copropriété telle qu'indiquée au présent statut. En conséquence, elles n'appartiennent pas à l'association des copropriétaires.
Toute aliénation totale ou partielle d'une partie privative entraîne de ce fait, et dans la même proportion, l'aliénation totale ou partielle des parties communes qui en sont l'accessoire inséparable.

Article 8 - Définition des parties privatives

Chaque propriété privée comporte les parties à l'usage exclusif d'un propriétaire, et constitutives du lot privatif, à l'exception des parties communes et notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis qui est partie commune, les cloisons intérieures non portantes, revêtements et enduits des murs communs à l'intérieur des locaux privatifs, les portes, les volets, persiennes, les portes palières (faces intérieures), toutes les canalisations adductives et évacuatives intérieures des lots et locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les radiateurs, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains, etc…), le revêtement des terrasses, les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant le plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieures de l'appartement ou du local privatif soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur de l'appartement ou du local privatif et qui sert à son usage exclusif, en outre, tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative mais est exclusivement à son usage, par exemple conduites particulières des eaux, du gaz, de l'électricité, du téléphone, etc…,le tout sans préjudice à ce qui est précisé à l'article 4 des statuts.

Article 9 - De la jouissance des parties privatives

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

Article 10 - Des limites de la jouissance des parties privatives

Harmonie : rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses dépendant privativement des lots, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois/quarts des voix des propriétaires présents ou représentés.

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

Article 11 - Transformations

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

Les propriétés privatives attenantes à l'intérieur du même immeuble peuvent, verticalement et horizontalement, être réunies dans une seule propriété privative si elles appartiennent au même propriétaire, pour cette réunion également aucune autorisation spéciale n'est requise, il en sera de même si les lieux étaient remis plus tard dans leur état initial à condition que lesdits travaux soient effectués selon les règles de l'art et sous réserve de l'obtention des autorisations administratives éventuellement requises.

En cas de réunion de lots, les quotes-parts attachées à ces lots seront additionnées.

CHAPITRE III. ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES

Article 12 - Dénomination - Siège

Il existe une association des copropriétaires qui est dénommée « ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE SISE A 1030 Schaerbeek, avenue de la Reine 33. Elle a son siège dans l'immeuble.

Article 13 - Personnalité juridique - Composition

L'association des copropriétaires dispose de la personnalité juridique si les deux conditions suivantes sont réunies :

- la cession ou la transmission d'un lot donnant naissance à l'indivision
- la transcription du présent acte à la conservation des hypothèques compétente.

A défaut de transcription, l'association des copropriétaires ne pourra se prévaloir de la personnalité juridique. Par contre, les tiers disposeront de la faculté d'en faire état contre elle. Tous les copropriétaires sont membres de l'association. Ils disposent chacun d'un nombre de voix égales à leur quote-part dans les parties communes.

Article 14 - Dissolution - Liquidation

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

L'association subsiste pour les besoins de sa liquidation. L'assemblée générale des copropriétaires, ou si celle-ci reste en défaut de le faire, le syndic désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée dans l'acte authentique. La liquidation de l'association des copropriétaires se réalise conformément aux dispositions du Code des Sociétés. L'acte constatant la clôture de la liquidation doit être notarié et transcrit à la conservation des hypothèques.

Article 15 - Patrimoine de l'association des copropriétaires

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

Article 16 - Objet

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

Article 17 - Solidarité divise des copropriétaires

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

Article 18 - Actions en justice

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

Article 19 - Organes de l'association des copropriétaires

A. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES COPROPRIÉTAIRES

L'assemblée générale des copropriétaires dispose de tous les pouvoirs de gestion et d'administration de l'association des copropriétaires à l'exception de ceux attribués en vertu de la loi et des présents statuts au syndic et à chaque copropriétaire.
L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires quel que soit le nombre de quotités possédées par chacun d'eux.

Date et lieu.

L'assemblée générale annuelle se tient le premier lundi du mois d'octobre de chaque année à l'endroit indiqué dans les convocations et à défaut au siège de l'association des copropriétaires. Cette date pourra être modifiée lors de la première assemblée générale.

Convocation.

Le syndic doit convoquer l'assemblée générale ordinaire. Les convocations sont envoyées quinze jours francs au moins avant la date de l'assemblée, par lettre ordinaire ou par mail si l'assemblée a lieu à date fixe ou par lettre recommandée en cas de report de l'assemblée

générale annuelle ou de convocation pour une assemblée générale extraordinaire ; la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise aux copropriétaires contre décharge signée par ces derniers.
Si une première assemblée n'est pas en nombre, une seconde assemblée pourra être convoquée de la même manière, après un délai de quinze jours au moins, avec le même ordre du jour qui indiquera qu'il s'agit d'une deuxième assemblée, mais le délai de convocation sera de cinq jours francs au moins et dix jours francs au plus.
L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque l'assemblée.

Droit de vote

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes.
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.
Le syndic ne dispose d'aucune voix sauf s'il est également copropriétaire, sans préjudice de l'article 577-6, § 7 du Code civil applicable en matière d'opposition d'intérêts.
Aucune personne mandatée ou employée par l'association des copropriétaires ou prestant pour elle des services dans le cadre de tout autre contrat, ne peut participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

b) Quorum de présence - Deuxième assemblée
L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, 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.
Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les propriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes.
Si aucun des deux quorums n'est atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quels que soient le

nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires, sauf si la décision requiert l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.
Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas dix pour cent du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

Règles de majorité

Majorité absolue

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, au moment du vote, sauf le cas où une majorité spéciale ou l'unanimité est requise par la loi ou les présents statuts.

Majorité spéciale - Unanimité.

L'assemblée générale décide :

1° à la **majorité des trois-quarts** des voix présentes ou représentées :

a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes ;

b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic ;

c) de la création et de la composition d'un conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudicie de l'article 577-8/2.

S'il est créé, le conseil de copropriété pourra prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces et documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété.

Sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale, le conseil de copropriété pourra recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour un an.

Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

d) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 577-8, § 4, 4° ;;

e) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires.

Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires.

2° à la **majorité des quatre-cinquièmes** des voix présentes ou représentées :

a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété ;

b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci ;

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

d) de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs ;

e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs ;

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

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

Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition, elle peut statuer, à la même majorité, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire.

Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

B. SYNDIC

Le comparant exercera la fonction de syndic jusqu'à la première assemblée générale.

Le syndic sera désigné lors de la première assemblée générale.

Son mandat est renouvelable d'année en année.

L'assemblée générale peut en tout temps révoquer le syndic.

Le syndic pourra en tout temps démissionner de ses fonctions.

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

Le syndic est seul responsable de sa gestion.

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

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

Rémunération

Le mandat du syndic pourra être rémunéré et ses frais remboursés.

C. CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ.

L'assemblée générale des copropriétaires peut à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents et valablement représentés décider de créer un conseil de copropriété. Celui-ci sera exclusivement composé de copropriétaires nommés par l'assemblée

générale à la majorité absolue.
Le conseil aura pour compétence :
- de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions ;
- de prendre connaissance de toutes pièces et documents relatifs à la gestion de la copropriété par le syndic. Celui-ci devra au préalable en être avisé; il assistera, dans ce cas, le conseil de la copropriété ;
- d'exécuter toute mission ou délégation qui lui aurait été octroyée par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix. Celles-ci ne peuvent porter que sur des actes expressément déterminés par l'assemblée générale et littéralement repris dans le procès-verbal de délibération. Cette mission ou cette délégation expire de plein droit au terme d'un an à compter du jour de la tenue de l'assemblée générale octroyant celles-ci.

CHAPITRE IV. RÉPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES

Article 20 – Frais communs

Les charges communes sont divisées en :
1° charges communes générales qui incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent dans les parties communes fixées, en principe, en fonction de la valeur respective de leur lot privatif.
2° charges communes particulières, qui incombent à certains copropriétaires en proportion de l'utilité pour chaque lot d'un bien ou service constituant une partie commune donnant lieu à ces charges.

Sont considérées comme **charges communes générales** :
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, le salaire du syndic, 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 des voiries ainsi que de tous les aménagements, des accès aux abords et sous-sol ;
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 des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Premières charges communes

Les premières charges communes à payer ou à rembourser au syndic sont :

1° Les frais de raccordements 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 syndic ou le comparant.

4° Les premiers frais de chauffage des parties communes, s'il y a lieu.

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

Article 21 - Consommations individuelles

Eau

Il existe actuellement un seul compteur d'eau commun desservant l'ensemble de l'immeuble. Le compteur commun sera transféré au nom de l'association des copropriétaires par le comparant dans les meilleurs délais et cette dernière fera installer des compteurs de passage pour chaque appartement

Gaz

Chaque appartement est équipé d'un compteur de gaz individuel.

Electricité

Il existe un compteur d'électricité privatif par appartement, ainsi que pour l'installation commune.
Le compteur commun sera transféré au nom de l'association des copropriétaires par le comparant dans les meilleurs délais.

Chauffage

Chaque appartement est équipé d'un système de chauffage individuel. Les parties communes ne sont pas chauffées.

Article 22 - Impôts

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

Article 23 - Cession d'un lot

a) Obligations antérieures à la cession de la propriété d'un lot

Avant la signature de la convention, ou de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant transmet au cessionnaire les informations et documents communiqués par le syndic dans les quinze jours de leur demande, à savoir :
1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve dont question ci-après;
2° le montant des arriérés éventuels dus par le cédant;
3° la situation des appels de fonds destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée avant la date certaine du transfert de propriété;
4°le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété;
5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges de deux dernières années;

6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

Le notaire, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant avise les parties de la carence du syndic si celui omet de répondre totalement ou partiellement dans les quinze jours de la demande.

b) Obligations du notaire

En cas de cession entre vifs ou pour cause de mort de la propriété d'un lot, le notaire instrumentant est tenu de requérir le syndic, par lettre recommandée, de lui transmettre les informations et documents suivants :

1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

4° un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Si le copropriétaire entrant n'est pas encore en possession des documents repris au point a) du présent article et que la convention sous seing privé ne mentionne pas leur réception par celui-ci, le notaire requiert le syndic, par lettre recommandée, de lui fournir ceux-ci dans les trente jours qui suivent sa demande.

Le notaire transmet ensuite ces documents au cessionnaire.

A défaut de réponse du syndic dans les trente jours de la demande visée au point b) du présent article, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

c) Obligation à la dette

Sans préjudice de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées au point b) du présent article sous les numéro 1°, 2°, 3° et 4° ainsi que les charges ordinaires à partir du jour où il a joui effectivement des parties communes.

Toutefois, en cas de cession du droit de propriété, le cessionnaire est tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, si celle-ci a eu lieu entre la conclusion de la convention et la passation de l'acte authentique et s'il disposait d'une procuration pour y assister.

En cas de transmission de la propriété ou de démembrement du droit de propriété d'un lot privatif:

1° le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il n'a pas joui effectivement des parties communes ; le décompte est établi par le syndic ;

2° sa quote-part dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association.

3° les créances nées après la date de la transmission à la suite d'une procédure entamée avant cette date appartiennent à l'association des copropriétaires. L'assemblée générale des copropriétaires décide souverainement de son affectation.

4° le notaire instrumentant informe le syndic de la date de la passation de l'acte, de l'identification du lot privatif concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle et, le cas échéant, future des personnes concernées.

d) Décomptes

Pour les charges périodiques clôturées annuellement, le décompte est établi forfaitairement tant à l'égard de l'association des copropriétaires qu'entre les parties sur base de l'exercice précédent.

Tous les frais résultant directement ou indirectement de la rédaction des décomptes et de la transmission des

informations visées aux points a) et b) du présent article par le syndic lors de la cession d'un lot privatif sont supportés par le copropriétaire cédant.

e) Arriérés de charges

Lors de la signature d'un acte authentique de cession d'un lot, le notaire instrumentant doit retenir, sur le prix de la cession, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires dus par le cédant. Toutefois, le notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés, hypothécaires, ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance.

Si le cédant conteste ces arriérés, le notaire instrumentant en avisera le syndic par pli recommandé envoyé dans les trois jours ouvrables qui suivant la réception de l'acte authentique.

A défaut d'une saisie-arrêt conservatoire ou d'une saisie-arrêt exécution mobilière notifiée dans les douze jours ouvrables qui suivent la réception de cet acte, le notaire pourra valablement payer le montant des arriérés au cédant.

Article 24 - Fonds de roulement

Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété, chaque propriétaire d'un lot privatif paiera une provision équivalente à une estimation des dépenses couvrant une période de trois mois en fonction du nombre de quotes-parts qu'il possède dans les parties communes de l'immeuble.

Le syndic se charge de réclamer cette provision permanente à chaque propriétaire d'un lot privatif de manière à constituer un fonds de roulement pour la gestion de l'immeuble.

Le montant initial de cette provision est fixé par le syndic sur base des évaluations et est exigible au plus tard lors de la prise de possession de chaque élément privatif.

Toutefois, il est loisible au comparant de réclamer le premier acompte pour charges communes à l'acquéreur de tout lot privatif lors de la signature de son acte authentique d'acquisition.

Article 25 - Fonds de réserve

En cas de dépenses exceptionnelles, notamment pour l'exécution de travaux importants, le syndic peut faire appel à une provision supplémentaire dont le montant est fixé par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.
L'assemblée générale peut ensuite décider de dispositions particulières pour la gestion de ce fonds de réserve, sans préjudice des obligations légales imposées au syndic.

Article 26 - Paiement des charges communes
Tous les copropriétaires doivent effectuer le paiement des charges communes au syndic dans les trente jours de la date d'invitation à payer. Le copropriétaire resté en défaut de paiement après le délai de trente jours encourt de plein droit et sans mise en demeure une indemnité d'un euro par jour de retard à dater de l'expiration dudit terme, sans préjudice de l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts.

CHAPITRE V. TRAVAUX ET RÉPARATIONS

Article 27 - Généralités
Les réparations et travaux aux choses communes sont supportées par les copropriétaires, suivant la quotité de chacun dans les parties communes, sauf dans les cas où les statuts en décident autrement.

CHAPITRE VI. ASSURANCES - RECONSTRUCTION

Article 28 - Assurance
L'immeuble sera couvert contre les risques d'incendie, chute de la foudre, explosions, chute d'avion, dégâts d'ordre électrique, tempête et risque connexes par une ou plusieurs polices couvrant la totalité de l'immeuble. Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartient de les assurer à leurs frais ; ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge de supporter la surprime et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuels.
Article 29 - Destruction de l'immeuble vétuste - Fin de l'indivision
Dans le cas d'une destruction totale ou partielle de l'immeuble, pour toute cause étrangère à un sinistre

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

TITRE III. - RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR

Article 30 - Portée - Modifications

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

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

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

Article 31 - Nomination du syndic

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

Article 32 - Mode d'occupation

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

Les occupants de l'immeuble sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble des chiens, chats et oiseaux.

Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance pourra être retirée pour l'animal dont il s'agit par décision du syndic.

Dans le cas où la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à la décision du syndic entraînera le contrevenant au paiement d'une somme déterminée par le conseil de gérance, à titre de dommages intérêts, sans

préjudice de toutes sanction à ordonner par voie *judiciaire*.
En cas d'emménagements et/ou déménagements, les copropriétaires ou occupants directement intéressés, devront prévenir le syndic minimum 48 heures à l'avance.
Lors des emménagements et déménagements, chaque copropriétaire sera responsable de tous dégâts pouvant être causés à l'immeuble par ses emménagements ou déménagements (ou de ceux des occupants de ses locaux privatifs) outre, comme de droit, la responsabilité en temps qu'utilisateur des moyens spéciaux de levage mis à sa disposition.

Article 33 - Renvoi du Code civil
Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil. Les stipulations qu'ils contiennent seront réputées non écrites dans la mesure où elles contreviennent auxdits articles.

DISPOSITIONS FINALES
Transcription hypothécaire
Le présent acte sera transcrit au bureau des hypothèques à Bruxelles Troisième Bureau et il sera renvoyé à cette transcription lors de toutes mutations ultérieures de tout ou partie du bien, objet des présentes.
Frais
Les frais d'acte de base s'élèvent forfaitairement à deux mille euros (2.000,00 €).
Election de domicile
Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par le comparant en son ci-dessus indiqué.
Certificat d'état-civil et d'identité
a) Le notaire soussigné certifie l'exactitude de l'identité des parties au vu du registre national des personnes physiques.
b) Le notaire instrumentant certifie, au vu des pièces d'état civil requises par la loi hypothécaire, l'exactitude des noms, prénoms, lieux et dates de naissance ainsi que du domicile des parties, tels qu'ils sont énoncés ci-dessus.
Transmission du projet
Le comparant nous déclare qu'il a pris connaissance du projet du présent acte, antérieurement aux présentes et que ce délai a été suffisant pour l'examiner utilement.

DROIT D'ECRITURE.
Droit de cinquante euros (50,-€) payé sur déclaration par le Notaire Damien Collon.

DONT ACTE.

Fait et passé à Etterbeek, boulevard Saint Michel 70.

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, qualitate qua, ont signé et paraphé les pièces qui forment le présent acte, devant et avec Nous, Notaire.
/SUIVENT LES SIGNATURES/
POUR EXPEDITION CONFORME

SA Immobilière Garo
49 avenue Montjoie
1180 Bruxelles.
02 - 344 74 44

Bruxelles, le 28 juillet 2015

Maître Damien Collon
170 Boulevard Saint-Michel
1040 Bruxelles

Cher Maître

Concerne : Acte de base 33 avenue de la Reine à 1030 Bruxelles.

Répartition des quotités:

Il existe 1 compteur d'eau IBDE.
Il existe 4 compteurs électriques
Il existe 3 compteurs de gaz

	M2 net	Quotités Générale
Sous-sol		
Cave 1	5,8	9
Cave 2	8,3	12
Cave 3	14,3	21
Cave 4	1	2
cave 5	11	16
Rez de chaussée	51	227
1er étage	57,77	258
2ème - 3 ème étage + mansardes	102,2	455
	251,37	1000

Les parties bleues claires sont des zones communes.
Les parties vertes sont des zones privatives.

Les quotités ont été calculées en fonction des mètres carrés nets bâtiment sans tenir compte de différence quant à la valeur commerciale des lots.

Les caves ont été pondérées à 1/3 des mètres carrés habitables.

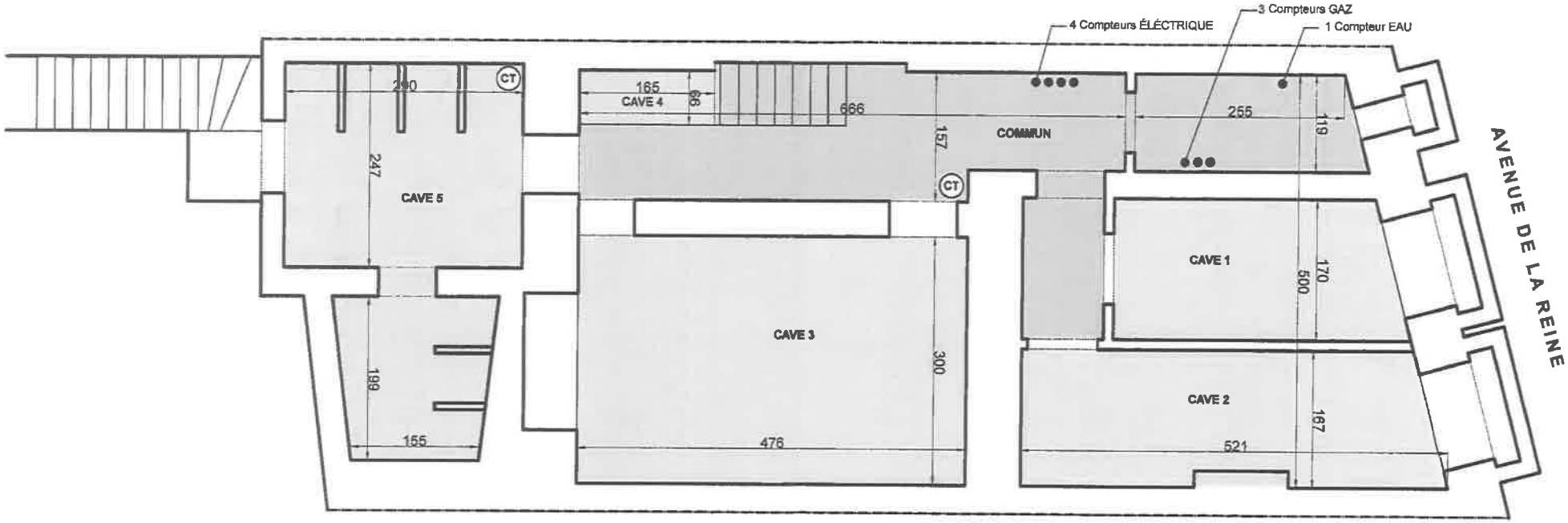
Le jardin et l'escalier extérieur sont privatives tant au niveau de la jouissance qu'au niveau de l'entretien.
Pour autant que la cave 3 soit bien attribuée à l'appartement du rez de chaussée.

Didier Gallée
Géomètre Expert

Avenue de la Reine 33
1030 Schaebeek

SOUS-SOL

1/50ème

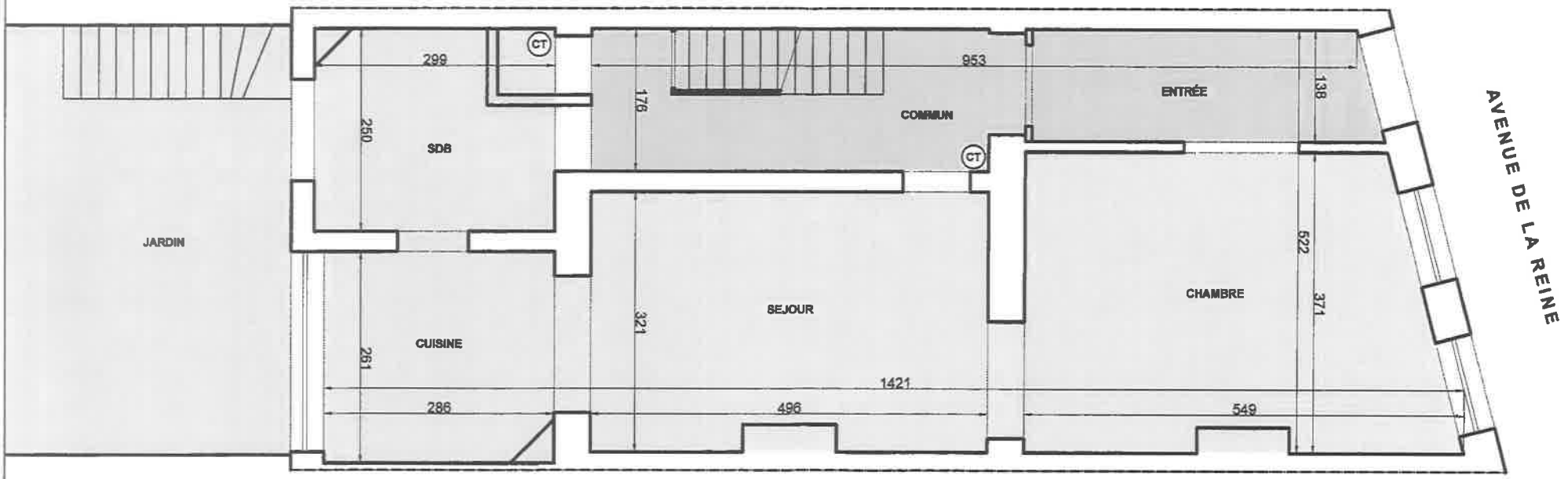


BUREAU D'ÉTUDE GALLÉE
GÉOMÈTRES - EXPERTS IMMOBILIERS
GÉRANCES - GESTIONS - VENTES ET LOCATION
AVENUE MONTJOIE 49
1180 BRUXELLES
TÉL.: 02 344 74 44 • FAX: 02 346 24 52

Avenue de la Reine 33
1030 Schaebeek

REZ-DE-CHAUSSÉE

1/50ème

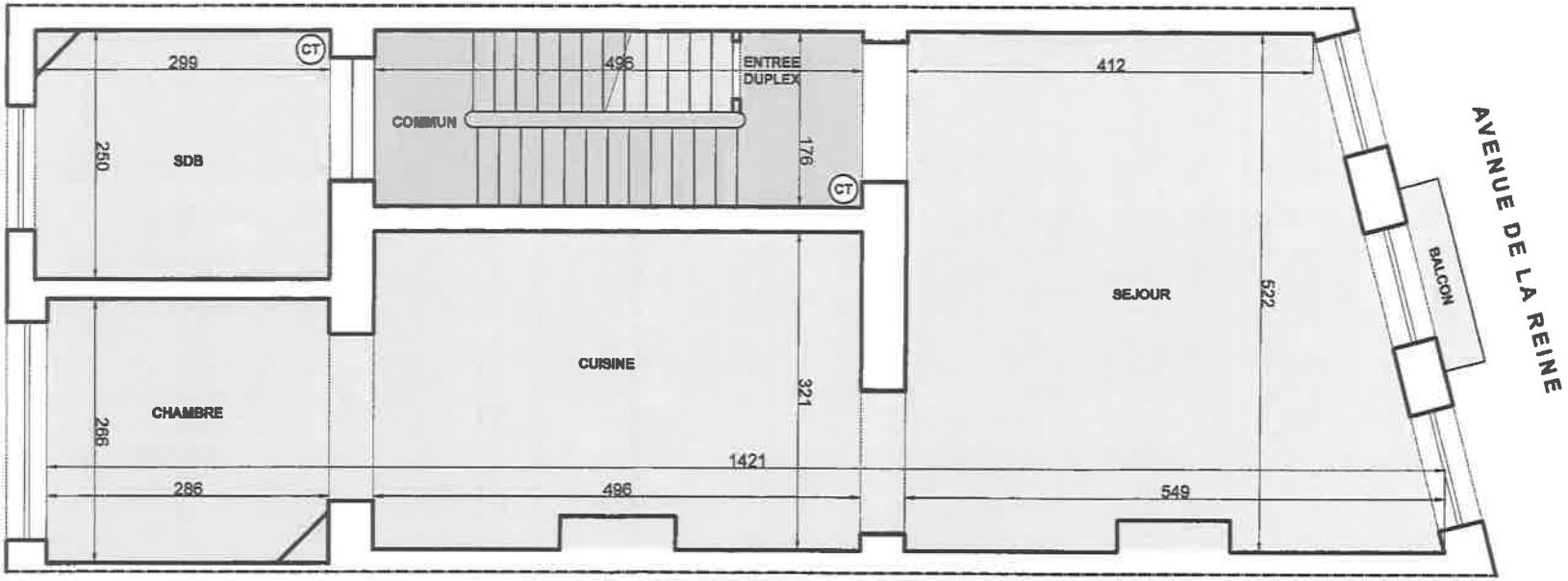


BUREAU D'ÉTUDE GALLÉE
GÉOMÈTRES - EXPERTS IMMOBILIERS
GÉRANCES - GESTIONS - VENTES ET LOCATION
AVENUE MONTJOIE 49
1180 BRUXELLES
TÉL. : 02 344 74 44 - FAX : 02 346 24 52

Avenue de la Reine 33
1030 Schaebeek

1er ÉTAGE

1/50ème

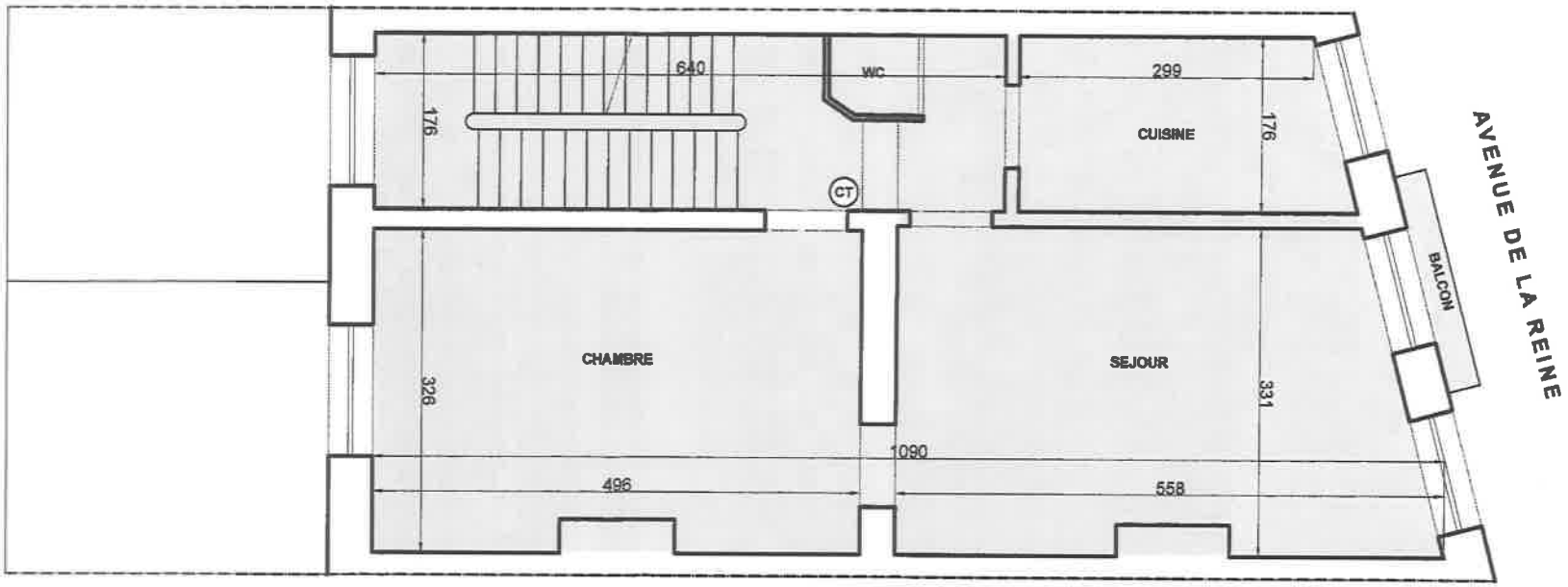


BUREAU D'ÉTUDE GALLÉE
GÉOMÈTRES - EXPERTS IMMOBILIERS
GÉRANCES - GESTIONS - VENTES ET LOCATION
AVENUE MONTJOIE 49
1180 BRUXELLES
TÉL : 02 344 74 4[illegible] • FAX : 02 346 24 52

Avenue de la Reine 33
1030 Schaebeek

2ème ÉTAGE

1/50ème

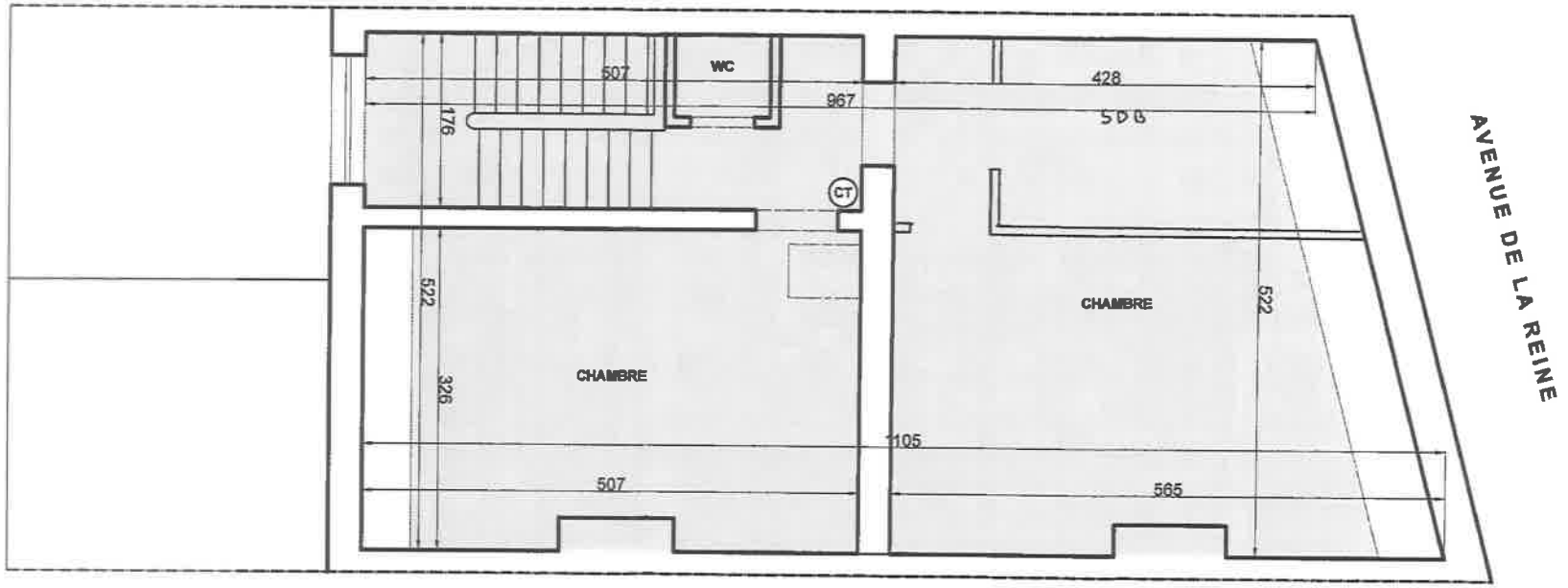


BUREAU D'ÉTUDE GALLÉE
GÉOMÈTRES - EXPERTS IMMOBILIERS
GÉRANCES - GESTIONS - VENTES ET LOCATION
AVENUE MONTJOIE 48
1180 BRUXELLES
TÉL. 02 344 74 44 • FAX 02 345 24 52

Avenue de la Reine 33
1030 Schaebeek

3ème ÉTAGE

1/50ème

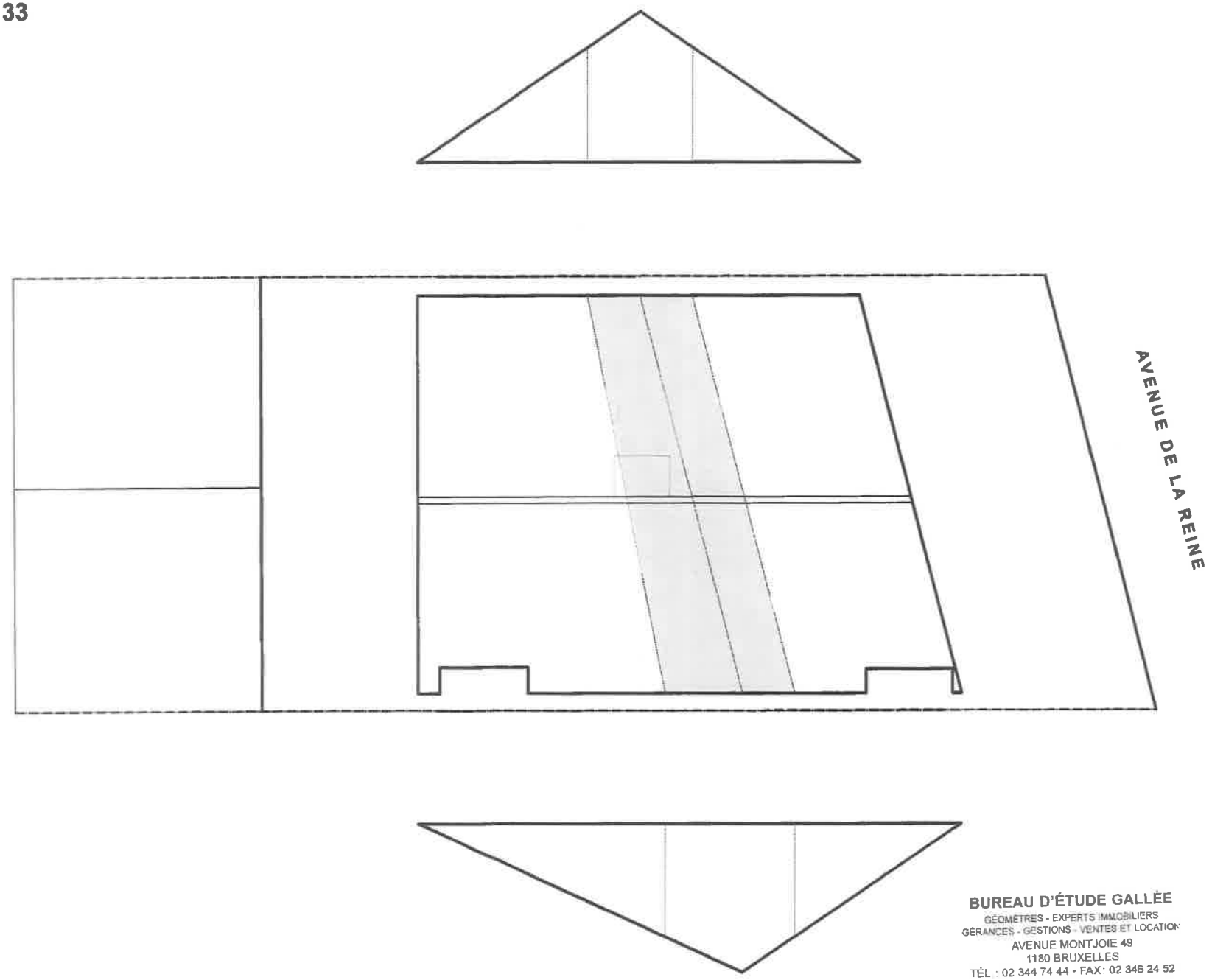


BUREAU D'ÉTUDE GÄLLEE
GÉOMÈTRES - EXPERTS IMMOBILIERS
GÉRANCES - GESTIONS - VENTES ET LOCATION
AVENUE MONTJOIE 49
1180 BRUXELLES
TÉL.: 02 344 74 44 • FAX: 02 346 24 52

Avenue de la Reine 33
1030 Schaebeek

4ème ÉTAGE

1/50ème



BUREAU D'ÉTUDE GALLÉE
GÉOMÈTRES - EXPERTS IMMOBILIERS
GÉRANCES - GESTIONS - VENTES ET LOCATION
AVENUE MONTJOIE 49
1180 BRUXELLES
TÉL : 02 344 74 44 • FAX : 02 346 24 52