



SPF Economie, P.M.E., Classes moyennes et Energie



REÇU le 22 MAR 2021

Banque-Carrefour des Entreprises : 0314.593.348

EXTRAIT INTÉGRAL DES DONNÉES D'UNE ENTITÉ ENREGISTRÉE PERSONNE MORALE

Numéro d'entreprise 0818.020.893
Dénomination ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES "SAINT-CHRISTOPHE 27" à 1000 Bruxelles, rue Saint-Christophe 27
Situation du 03/07/2009 au 18/03/2021

Dénomination

Type	Langue	Dénomination	Date de début	Date de fin
Dénomination	français	ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES "SAINT-CHRISTOPHE 27" à 1000 Bruxelles, rue Saint-Christophe 27	03/07/2009	

Siège

Adresse	Date de début	Date de fin
Rue Saint-Christophe 27 1000 Bruxelles Belgique Complément d'adresse	03/07/2009	

Informations générales

Date de début de l'entité 03/07/2009

Date de fin de l'entité

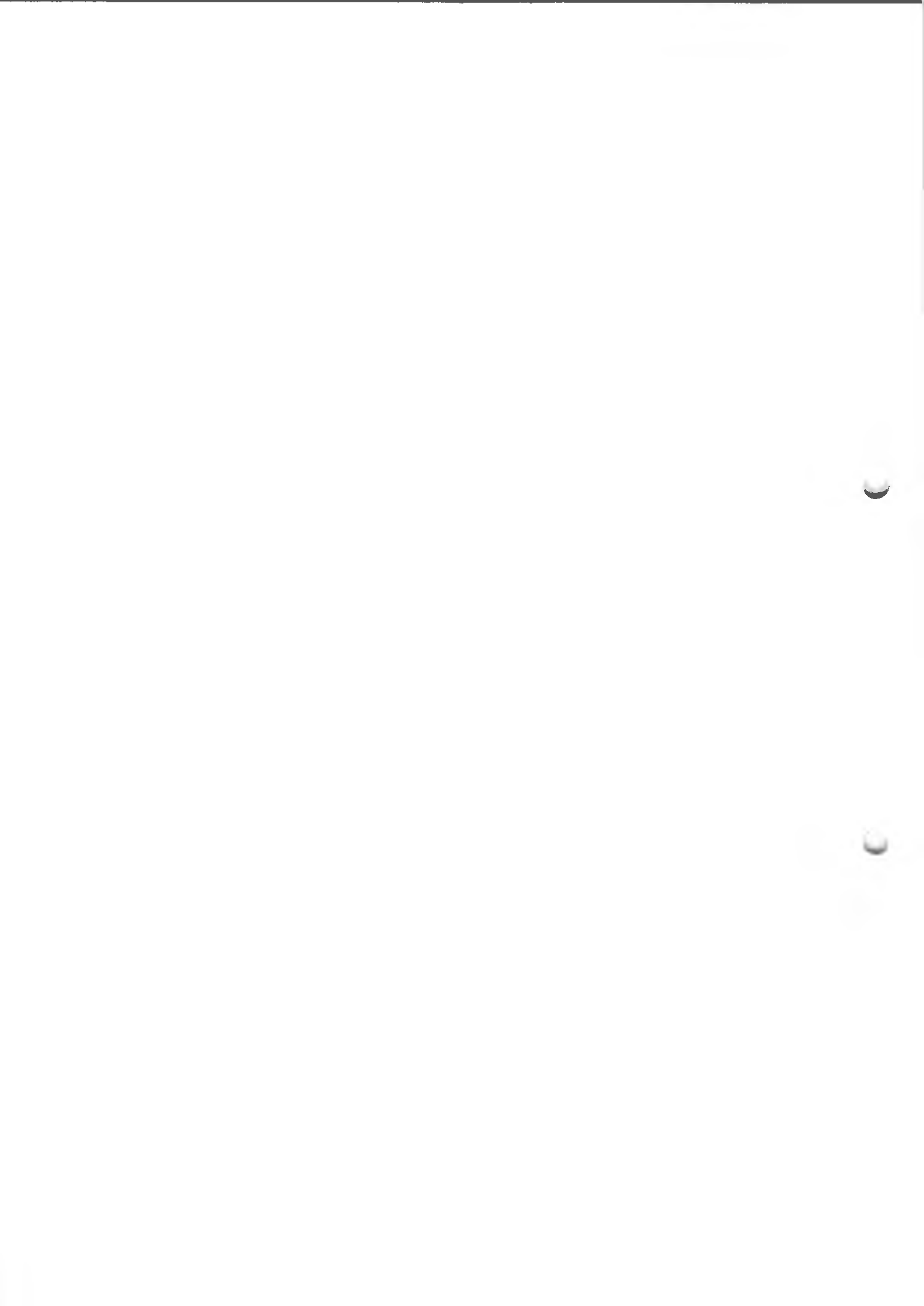
Situation juridique	Statut	Date de début	Date de fin
Situation normale	Actif	03/07/2009	
Création juridique	Création juridique	03/07/2009	03/07/2009

Forme légale	Date de début	Date de fin
Association de copropriétaires	03/07/2009	

Fonctions	Nom, prénom	Entité enregistrée	Raison d'arrêt	Date de début	Date de fin
Syndic		IMMO JHL		18/02/2021	

Aucune donnée disponible pour les rubriques suivantes: Qualités, Autorisations, Comptes bancaires, Capacités entrepreneuriales - ambulants - exploitants forains, Associés actifs, Radiation d'office, Activités, Identifiants externes, Liens entre entités enregistrées

Document délivré en vertu de l'article III.34, §1er du Code de droit économique. (M.B., 14 août 2013)



Vx ERNEUX NOTAIRE

0818 020 893

80591

STATUTS ET REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

L'AN DEUX MILLE NEUF,

Le trois juillet,

A Namur, en l'Etude.

Par devant Nous, *Pierre-Yves ERNEUX*, notaire résidant à Namur,COMPARAISSENT

Monsieur **ASHIQ Chaudry Mohammad**, né à Sialkot (Pakistan), le dix-neuf mars mil neuf cent quarante-quatre (Registre National numéro 44.03.19 415-57, ici mentionné de son accord exprès), et son épouse, Madame **AZMAT ARA**, née à Sialkot (Pakistan), le six juin mil neuf cent cinquante et un (Registre National numéro 51.06.06 186-68, ici mentionné de son accord exprès), domiciliés ensemble à 1190 Forest-lez-Bruxelles, avenue Reine Marie Henriette, 9/3.

Les époux se sont marié à Sialkot (Pakistan), le quinze juin mil neuf cent soixante-huit, sous le régime légal de la séparation des biens (système juridique mixte : common law / droit musulman), sans avoir fait précéder leur union de conventions matrimoniales, non modifié depuis lors ainsi déclaré.

Ci-après dénommés : « les comparants ».

LESQUELS, PREALABLEMENT À L'ETABLISSEMENT DES STATUTS OBJET DU PRESENT ACTE, NOUS ONT EXPOSE CE QUI SUIT :

EXPOSE PREALABLEA. TITRE DE PROPRIETE

Les comparants sont propriétaires du bien décrit ci-dessous :

VILLE DE BRUXELLES - onzième divisionarticle 06103

L'immeuble de rapport et de commerce avec dépendance, sis rue Saint-Christophe 27, à l'angle de la rue Van Artevelde, 58, présentant un développement de façade à la rue Saint-Christophe de neuf mètres et à la rue Van Artevelde de huit mètres, selon titre, cadastré section M, numéro 1081 S, pour une superficie de soixante-cinq centiares.

Revenus cadastral d'après extrait : mille huit cent quatre-vingt un euros (1.881,00 €)Origine de propriété

- I. Les comparants sont propriétaires du bien pour l'avoir acquis de la société anonyme « **CAROLINE** », à Saint-Josse-ten-Noode, aux termes d'un acte reçu par le Notaire Philippe VERLINDE, à l'intervention du Notaire Jean-Luc INDEKEU, tous deux à Bruxelles, le quatorze mars mil neuf cent nonante-quatre, transcrit au premier bureau des Hypothèque de Bruxelles, le huit avril mil neuf cent nonante-quatre, volume 7454, numéro 09.
- II. La société anonyme « **CAROLINE** » était elle-même propriétaire du bien pour l'avoir acquis de la société anonyme « **COMPAGNIE FONCIERE DU CANAL** », en abrégé « **C.F.C.** » à Anderghem, aux termes d'un acte reçu par le Notaire Jean-Philippe LAGAE, à Bruxelles et le Notaire Pierre Etienne de FAYS, à Schaerbeek, le trente avril mil neuf cent nonante et un, transcrit au premier bureau des Hypothèques de Bruxelles, le quatorze mai mil neuf cent nonante et un, volume 7085, numéro 01.
- III. La société anonyme « **COMPAGNIE FONCIERE DU CANAL** », en abrégé « **C.F.C.** » était propriétaire du bien pour l'avoir acquis de Monsieur **MOKHEI Mohamed**, et son épouse, Madame **PARFAIT Josiane Hectorine**, à Bruxelles, aux termes d'un acte reçu par le Notaire Pierre Etienne de FAYS, à Schaerbeek et le Notaire Paul POOT, à Anderlecht, le vingt-sept avril mil neuf cent quatre-vingt neuf, transcrit au premier bureau



Ae

des Hypothèques de Bruxelles, le dix-huit mai mil neuf cent quatre-vingt neuf, volume 6781, numéro 20.

- IV. A l'origine, le bien appartenait à Monsieur TOUSSAIN Paul, veuf de Madame HENNEQUIN Madeleine, et à son fils Monsieur TOUSSAIN Daniel, époux de Madame LUMEN Nicole, pour l'avoir acquis de la société anonyme «MAISON ET TERRAIN», à Uccle, aux termes d'un acte reçu par le Notaire Daniel GERARD, à l'intervention du Notaire Paul GROOTJANS, tous deux à Bruxelles, le vingt et un octobre mil neuf cent soixante-huit, transcrit au premier bureau des Hypothèques de Bruxelles, le quinze novembre mil neuf cent soixante-huit, volume 4705, numéro 08.
- V. Monsieur TOUSSAIN Paul est décédé à Waterloo, le six septembre mil neuf cent septante-quatre, laissant pour seuls héritiers légaux et réservataires ses deux fils, Monsieur TOUSSAIN Daniel et Monsieur TOUSSAIN Jean-Pierre.
- VI. Aux termes d'un acte de partage intervenu entre ces derniers, reçu par le Notaire Paul GROOTJANS, à Bruxelles, le vingt-six novembre mil neuf cent quatre-vingt un, transcrit au premier bureau des Hypothèques de Bruxelles, le vingt-deux décembre mil neuf cent quatre-vingt un, volume 8500, numéro 24, le bien a été attribué à Monsieur TOUSSAIN Daniel.
- VII. Monsieur TOUSSAIN Daniel est décédé à Waterloo, le trente et un mars mil neuf cent quatre-vingt cinq, laissant pour seule héritière légale et réservataire, son épouse survivante, Madame LUMEN Nicole, qu'il avait par ailleurs instituée comme légataire universelle aux termes de son testament olographe du vingt-deux octobre mil neuf cent quatre-vingt deux, déposé au rang des minutes du Notaire Paul GROOTJANS, à Bruxelles, le trente avril mil neuf cent quatre-vingt cinq.
- VIII. Aux termes d'un acte reçu par le Notaire Paul POOT, à Anderlecht et Paul GROOTJANS, à Bruxelles, le sept juillet mil neuf cent quatre-vingt sept, transcrit au premier bureau des Hypothèques de Bruxelles, le trois septembre mil neuf cent quatre-vingt sept, volume 6539, numéro 19, Madame LUMEN Nicole a vendu le bien à Monsieur MOKHFI Mohamed et son épouse, Madame PARFAIT Josiane.
- Les futurs acquéreurs des parties privatives devront se contenter de l'origine de propriété qui précède et ne pourront exiger d'autre titre qu'une expédition Du présent acte.

B. STIPULATIONS DE TITRES DE PROPRIÉTÉ ANTÉRIEURS

- L'acte précité reçu par le notaire Philippe VERLINDEN, à l'intervention du Notaire Jean-Luc INDEKEU, tous deux à Bruxelles, le quatorze mars mil neuf cent nonante-quatre, ne stipule aucune condition particulière ni servitude.

C. STATUT ADMINISTRATIF DE L'IMMEUBLE

1. Validité de la division horizontale et des logements existants

- Le bien a fait l'objet du permis d'urbanisme du huit août mil neuf cent nonante-six, délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Bruxelles, sous les références « 20V95 - 04/AFD/106.070 ».
- Considérant l'existence d'un tel permis, par son courrier du treize mars deux mille neuf, le Notaire soussigné a adressé à la VILLE DE BRUXELLES la lettre suivante :
« Je souhaiterais ainsi m'assurer de ce que : rien ne s'oppose à la réception d'un tel acte, considérant la volonté affichée par le propriétaire d'exposer individuellement ces lots en vente ; l'ensemble de ces lots ont été valablement créés. A cette fin, je souhaiterais ainsi que vous puissiez me communiquer les éléments suivants : a) le ou les permis d'urbanisme, en ce compris les plans estampillés dont le bien ferait l'objet. Il va sans dire que pour ceux-ci, je suis tout disposé à vous envoyer un collaborateur de mon Etude pour les faire reproduire auprès d'un service spécialisé ; b) le relevé chronologique et l'historique de la situation existante. A ce propos, je me tiens à votre disposition pour interpellier les propriétaires et nous faire produire tous éléments de fait utiles. Dans ce contexte, j'attire votre attention sur le fait que selon les éléments en ma possession, l'affectation actuelle de l'immeuble, à l'exception du rez-de-

ERNEUX NOTAIRE

chaussée à usage commercial, est destinée à trois unités de logement, me référant entre autres au permis d'urbanisme délivré par la Ville, en juin 1996 (Référence : 20V95 - 04/AFD/106.070). Voulez-vous me confirmer qu'il n'existe aucun élément nouveau postérieur à cette autorisation et que la situation de fait est conforme en droit à cette dernière ? Complémentairement, je vous demanderais de m'adresser l'ensemble des éléments qui composent le statut urbanistique de cet immeuble de rapport. »

- La lettre de la VILLE DE BRUXELLES au Notaire soussigné, du sept mai deux mille neuf, stipule textuellement ce qui suit : « Suite à votre lettre télécopie, nous avons examiné le permis d'urbanisme, référence 20 V 95. Selon ce dossier, le bien est constitué d'un commerce au rez-de-chaussée et de quatre logements répartis aux étages. Si la situation existante ne correspond pas au contenu du permis d'urbanisme, il y a lieu d'introduire un permis de régularisation. En tout état de cause, nous estimons utile de demander l'avis du Service Prévention Incendie concernant des manquements éventuels et les aménagements nécessaires pour y remédier compte tenu de la division. »
 - Une seconde lettre de la VILLE DE BRUXELLES au Notaire soussigné, du vingt-deux juin deux mille neuf précise ce qui suit : « Suite à la visite de propriétaire en nos bureau ce 5 juin 2009, nous confirmons que pour la partie des aménagements réalisés conformément au permis d'urbanisme délivré dont référence 20 V 95, nous n'avons pas d'objection à la division du bien ou la cession des appartements. La partie litigieuse, à savoir celle destinée à la création des duplex, doit faire l'objet d'une régularisation préalable à la division ou leur venter. Une telle demande sera traitée dans les respects des dispositions réglementaires actuelles. Le présent courrier ne préjuge pas du résultat final d'une telle demande si elle venait à être introduite. En tant que Notaire instrumentant, il vous appartient d'analyser les modalités et les implications d'une telle division en phases. »
 - Les comparants reconnaissent que la division de l'ensemble immobilier, en ce qu'elle porte sur la partie de l'immeuble à régulariser, en l'occurrence suivant le courrier qui précède, le duplex, ne pourra être consacrée en droit (ex. par une mutation à titre onéreux ou gratuit, une location, ...) ou en fait, tant que ladite régularisation ne sera pas intervenue. En conséquence, le présent acte de base est dressé sous réserve de la régularisation de ladite partie, de sorte que tout acte de cession ou plus généralement de disposition afférent au lot 4 ne saurait intervenir sans l'obtention préalable d'un (nouveau) permis d'urbanisme de régularisation.
 - Par son rapport du quinze décembre deux mille huit, la société privée à responsabilité limitée « BUREAU A. HAMON & ASSOCIES - Géomètre-Expert », ayant son siège social à Uccle (1180 Bruxelles), rue Vanderkindere, 467 - Registre des Personnes Morales de Bruxelles numéro 0463 925 363, ici représentée par Monsieur HAMON Alain, de nationalité française, né à Gisenyi (Rwanda), le vingt-deux novembre mil neuf cent cinquante et un (Registre National numéro 51.11.22 *), célibataire, domicilié à 1410 Waterloo, avenue Henri Bourgys, 85, a établi :
 - o le descriptif et les millièmes nécessaires à la rédaction de l'acte de base.
 - o le jeu des plans.
 - L'original du rapport du géomètre-expert, en ce compris les plans de l'immeuble, demeureront annexés au présent acte pour en faire partie intégrante et seront transcrits.
- 2. Mentions et déclarations urbanistiques (COBAT - Région de Bruxelles-Capitale)**

- Les comparants déclarent que
 - le bien est repris en zone d'habitation et dans une zone et site d'intérêt culturel, historique et/ou esthétique ;



Handwritten signature/initials.

Handwritten signature/initials.

Handwritten signature/initials.

ERNEUX NOTAIRE

- sous réserve du permis d'urbanisme susmentionné, le bien a fait l'objet du certificat d'urbanisme précité du huit août mil neuf cent nonante-six.
- Les comparants déclarent qu'ils n'ont pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 98, paragraphe 1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT).
- 3. Mesures d'appropriation foncière - droit de préemption public
 - Les comparants déclarent qu'à ce jour, ils ne leur a pas été notifié dans les formes prévues par l'article 260 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire - entré en vigueur le vingt-six mai deux mille quatre - que le bien serait situé dans un périmètre de préemption arrêté par le Gouvernement au sens des articles 258 et suivants du COBAT, de telle sorte que ledit droit de préemption ne trouve pas à s'appliquer à la présente convention.
 - Le Notaire soussigné réitère cette information au vu du courrier précité de la VILLE DE BRUXELLES.
- 4. Code bruxellois du Logement - autorisation de location
 - Le Notaire soussigné informe les parties du fait que le Code du logement bruxellois est entré en vigueur le premier juillet deux mil quatre. Ce Code impose notamment la mise en conformité de tous les logements donnés en location avec des normes de sécurité, de salubrité et d'équipements de logements, telles que publiées au Moniteur belge du dix-neuf septembre deux mille trois, sous la référence 2003031-454.
 - En outre, la mise en location de logements meublés ou de logements dont la superficie est égale ou inférieure à vingt-huit mètres carrés (28m²) doit faire l'objet d'une attestation de conformité délivrée par le Service Régional d'Inspection, C.C.N., rue du Progrès, 80, à Schaerbeek (1030 Bruxelles).
 - Les comparants déclarent et garantissent que :
 - bien ne fait l'objet ni d'une location nécessitant une attestation ou un certificat dont question ci-dessus, ni d'un refus d'un certificat ou d'attestation de conformité et/ou que le service d'inspection régionale n'a pas suspendu sa décision à ce propos, dans l'attente de la réalisation de travaux ordonnés conformément à l'article 13, paragraphe trois de ladite ordonnance ;
 - le bien n'a pas fait l'objet d'une enquête de contrôle de conformité des lieux, aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipements visés à l'article 4 de ladite ordonnance ;
 - ils n'ont pas été mis en demeure par lettre recommandée de régulariser la situation au regard des exigences énumérées audit article quatre ;
 - ils ne se sont pas vu infliger une interdiction de continuer à mettre le bien en location ou de louer celui-ci ou de le faire occuper ;
 - le bien ne fait pas l'objet à ce jour d'un droit de gestion publique ou d'une telle proposition de gestion.

D. DISPOSITIONS TRANSITOIRES

- A titre transitoire et pour assurer une mise en place harmonieuse des organes de la copropriété, il est prévu que :
 - la première assemblée générale des copropriétaires sera réunie par les comparants qui en assureront la présidence ;
 - le premier syndic est Monsieur ASHIQ Abrax, né à Sialkot (Pakistan), le trente-et-un mars mil neuf cent soixante-neuf (Registre National numéro 69.03.31 179-70), célibataire, domicilié à Forest-lez-Bruxelles (1190 Bruxelles), avenue Besme, 72; il est nommé jusqu'au jour de la première assemblée générale ;

- les polices d'assurance souscrites par les comparants seront maintenues jusqu'à leur terme et au plus tôt un mois après la première assemblée générale.

Premières charges communes

- Les premières charges communes à payer ou à rembourser au syndic sont :
 - les frais de raccordements et le coût du placement et de l'ouverture des compteurs communs pour le gaz, l'eau et l'électricité ;
 - le coût des consommations d'eau, de gaz et d'électricité pour l'usage des parties communes ;
 - les primes des polices d'assurances contractées par le syndic ou les comparants ;
 - 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 dont il dispose dans les parties communes.

STATUT CIVIL DE L'IMMEUBLE

1. En vue d'opérations juridiques diverses, les comparants déclarent vouloir procéder à la division de l'immeuble. A cet effet, ils requièrent le Notaire soussigné de dresser ainsi qu'il suit l'acte de base de l'immeuble dont ils sont propriétaires, afin de mettre cet immeuble et le terrain sur lequel il est érigé, sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, conformément à la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre.
2. Le présent acte crée les statuts du bien. 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.
3. Chacune des parties privatives de l'immeuble devra constituer une propriété distincte avec comme accessoire une fraction des parties communes qui seront d'un usage commun à ces diverses propriétés.

CET EXPOSE FAIT

Les comparants Nous ont requis d'acter en la forme authentique l'acte de base et le règlement de copropriété de l'immeuble prédécrit.



CHAPITRE A : DESIGNATION ET DIVISION DU BIEN - MISE SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE ET DE L'INDIVISION FORCEE

L'immeuble prédécrit comprend :

- AUX-SOUS-SOLS**
 - caves 1 (lot 5)
 - caves 2 a et 2 b (lot 6)
 - cave 3 (lot 7)
 - cave 4 (lot 8)
- AU REZ-DE-CHAUSSEE :** - la surface commerciale (lot 1)
- AU PREMIER ETAGE :** - l'appartement (lot 2)
- AU DEUXIEME ETAGE :** - l'appartement (lot 3)
- AU TROISIEME ET QUATRIEME** - l'appartement duplex (lot 4)

ETAGES :

- Les comparants déclarent vouloir placer ce bien sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, conformément à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, formant les articles ~~597, 23 et 597-14~~ du Code civil et opérer ainsi la division juridique de la propriété de sorte que le bien sera divisé sur base des plans dont question ci-dessous :
 - d'une part, en PARTIES PRIVATIVES qui seront la propriété privative et exclusive de leur propriétaire;

ERNEUX NOTAIRE

- d'autre part, en PARTIES COMMUNES qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Elles seront divisées en MILLE millièmes (1.000/1.000e) indivis et rattachées à titre d'accessoires inséparables aux parties privatives.
- Les comparants déclarent vouloir que chacun des lots privatifs avec ses accessoires soient susceptibles d'être l'objet de toutes mutations entre vifs ou à cause de mort, de tous contrats à titre gratuit ou onéreux, et grevés de droits réels.
- Les acquéreurs de lots privatifs, tant pour eux-mêmes que pour les cessionnaires, ayants droit ou ayants cause à tous titres ultérieurs, seront tenus de se conformer et de respecter en tous points les présents actes de base et règlement de copropriété qui constituent les statuts du bien ainsi que, le cas échéant, le règlement d'ordre intérieur et toutes les décisions de l'assemblée générale conformément à l'article 577-10 du Code civil. Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, devront mentionner expressément l'existence des statuts du bien et de leurs annexes et en imposer le respect aux nouveaux acquéreurs, occupants ou ayants droit et ayants cause.

CHAPITRE B : ANNEXES AUX STATUTS

- Les comparants désirant procéder à la division de cet immeuble. Ils nous remettent à cet effet, à l'instant :
 - o les plans internes de l'immeuble (sans entre autres les façades) ;
 - o et le tableau des millièmes ;dressés ainsi qu'il est dit par le géomètre-expert immobilier, Monsieur Alain HAMON, déjà précité.
- Les données de ces plans ne sont cependant qu'indicatives, sans préjudice au strict respect des normes administratives, notamment en matière d'aménagement du territoire.
- Par le seul fait de leur acquisition, les acquéreurs futurs de parties privatives et de leur quote-part dans les parties communes de l'immeuble seront censés avoir examiné l'immeuble dans tous ses détails. Aucune action ni recours ne pourront dès lors être exercés contre les comparants du chef d'une discordance entre la construction existante et celle décrite au présent acte et aux dits plans, sans préjudice du respect des normes administratives.

CHAPITRE C : DESCRIPTION DU BIEN ; ANALYSE ET DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES

- La description des parties communes et des parties privatives est basée sur les plans ci-annexés en se positionnant face à la façade principale de l'immeuble, depuis la rue Saint-Christophe, 27, à 1000 Bruxelles.
- L'attribution des quotes-parts dans les parties communes a été effectuée en fonction de la valeur des différents lots privatifs, valeur établie en tenant compte, entre autres critères, des surfaces brutes et privatives, et de l'importance des locaux privatifs.
- Pour déterminer cette valeur, 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, il a été pris comme référence celle d'un bien équipé de manière à assurer une habitabilité normale (valeur intrinsèque).
- 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, sous réserve du droit temporaire réservé au comparant de modifier l'acte de base, tel que prévu ci-après et sans préjudice du droit de tout copropriétaire

de demander au juge de paix de rectifier la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble.

- La nouvelle répartition des quotes-parts dans les parties communes sera constatée par acte authentique à recevoir par le Notaire désigné par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. L'assemblée pourra consulter un architecte désigné à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.
- Sans préjudice de ce qui sera précisé ci-après pour la répartition des charges communes, aucune indemnité ne sera due ou ne devra être payée en cas de modification de la répartition des quotes-parts de copropriété.
- Les quotes-parts des parties communes afférentes à chaque partie privative se répartissent comme suit :

AU NIVEAU DU SOUS-SOL

Parties communes

- dégagement d'escaliers et volée d'escalier entre sous-sols et rez-de-chaussée,
- dégagement,
- chaufferie.

Et d'une manière générale

- le terrain,
- les éléments suivants de la construction : les fondations, le gros-oeuvre, la toiture et son recouvrement, les corniches, les gouttières, les écoulements d'eau pluviale, les égouts, les canalisations de décharge des eaux usées, à l'exception des parties privatives, les canalisations d'eau et d'électricité desservant uniquement les parties communes de l'immeuble, les installations éventuelles de chauffage central commun à l'ensemble de l'immeuble, à l'exception des tuyauteries et des radiateurs desservant uniquement les parties privatives, la mitoyenneté, les murs pignons et les murs de clôture, ainsi que d'une manière générale, tout ce qui n'est pas à usage privatif et exclusif d'une des parties privatives.

Parties privatives

Au sous sol, la cave étant le « lot 5 » – figurant sous un hachuré vert clair au plan ci-annexé :

Comprenant :

- En partie privative et exclusive : la cave 1 avec sa porte.
- En copropriété et indivision forcée : sept millièmes (7/1.000^e) dans les parties communes, dont le terrain.

Au sous-sol, la cave étant le « lot 6 » – figurant sous un hachuré orange clair au plan ci-annexé :

Comprenant :

- En partie privative et exclusive : les caves 2a (avec un compteur eau et deux compteurs gaz) et 2b proprement dites avec leur porte.
- En copropriété et indivision forcée : trente-deux millièmes (32/1.000^e) dans les parties communes, dont le terrain.

Au sous-sol, la cave étant le « lot 7 » – figurant sous un hachuré bleu clair au plan ci-annexé :

Comprenant :

- En partie privative et exclusive : la cave 3 proprement dite avec sa porte.
- En copropriété et indivision forcée : cinq millièmes (5/1.000^e) dans les parties communes, dont le terrain.

ERNEUX NOTAIRE

Au sous-sol, la cave étant le « lot 8 » – figurant sous un hachuré vert foncé au plan ci-annexé :

Comprenant :

- En partie privative et exclusive : la cave 4 proprement dite avec sa porte.
- En copropriété et indivision forcée : sept millièmes (7/1.000^e) dans les parties communes, dont le terrain.

AU NIVEAU REZ-DE-CHAUSSEEParties communes

- hall d'entrée commun avec dégagement d'escaliers et volées d'escaliers entre rez-de-chaussée et premier étage.

Parties privatives

Au rez-de-chaussée, la surface commerciale étant le « lot 1 » – figurant sous un hachuré vert foncé au plan ci-annexé :

Comprenant

- En partie privative et exclusive : la surface commerciale avec logette WC.
- En copropriété et indivision forcée : deux cent trois millièmes (203/1.000^e) dans les parties communes, dont le terrain.

AU NIVEAU DU PREMIER ETAGEParties communes

- Palier et volée d'escalier entre les premier et deuxième étages.

Parties privatives

Au premier étage, l'appartement étant le « lot 2 » – figurant sous un hachuré orange foncé au plan ci-annexé :

Comprenant :

- En partie privative et exclusive : séjour, chambre, cuisine, dégagement et salle de douche – balcon périmétrique.
- En copropriété et indivision forcée : deux cent un millièmes (201/1.000^e) dans les parties communes, dont le terrain.

AU NIVEAU DU DEUXIEME ETAGEParties communes

- Palier et volée d'escalier entre les deuxième et troisième étages.

Parties privatives

Au deuxième étage, l'appartement étant le « lot 3 » – figurant sous un hachuré bleu foncé au plan ci-annexé :

Comprenant :

- En partie privative et exclusive : séjour, chambre, cuisine, dégagement et salle de douche – balcon périmétrique.

- En copropriété et indivision forcée : cent nonante et un millièmes (191/1.000^e) dans les parties communes, dont le terrain.

AU NIVEAU DES TROISIEME ET QUATRIEME ETAGES

Parties communes

- néant

Parties privatives

Aux troisième et quatrième étages, étant le « lot 4 » – figurant sous un hachuré rose au plan ci-annexé :

Comprenant :

- En partie privative et exclusive :
 - Troisième étage : partie inférieure du duplex comprenant dégagement d'escaliers, salon et salle à manger, cuisine, cage d'escalier privative entre le troisième et le quatrième étages - balcons périmétriques ;
 - Quatrième étage mansardé : partie supérieure du duplex comprenant dégagement d'escaliers et hall de nuit avec vide sur salon, WC, salle de bains, chambre avec coin dressing et chambre.
- En copropriété et indivision forcée : trois cent cinquante-quatre millièmes (354/1.000^e) dans les parties communes, dont le terrain.

NB. : Pour autant que de besoin, il est rappelé que ce lot ne peut être cédé ou faire l'objet d'une quelconque concrétisation en droit ou en fait, avant qu'un permis d'urbanisme de régularisation ait été délivré.

RÉCAPITULATION DU TABLEAU DES MILLIÈMES DES PARTIES COMMUNES GÉNÉRALES :

Cave 1 (lot 5)	7 / 1.000
Cave 2a & 2b (lot 6)	32 / 1.000
Cave 3 (lot 7)	5 / 1.000
Cave 4 (+ 5 : compteurs) - lot 8	7 / 1.000
appartement – lot 1 – rez-de-chaussée	203 / 1.000
Appartement – lot 2 – premier étage	201 / 1.000
Appartement – lot 3 – deuxième étage	191 / 1.000
appartement – lot 4 (troisième et quatrième étages)	354 / 1.000
Total : MILLE millièmes :	1.000 / 1.000

CHAPITRE D : SERVITUDES CONVENTIONNELLES OU PAR DESTINATION DU PERE DE FAMILLE.

a) GENERALITES :

- La construction de l'immeuble, tel que décrit et figuré aux plans ci-annexés, a provoqué l'établissement entre les différents lots privatifs, d'un état de choses qui constitue une servitude

ERNEUX NOTAIRE

si ces lots appartiennent à des propriétaires différents. Les servitudes ainsi créées prendront effectivement naissance dès que les fonds dominant ou servant appartiendront chacun à un propriétaire différent; elles trouvent leur fondement dans la convention des parties ou la destination du père de famille consacrée par les articles 692 et suivants du Code Civil.

• Il en est notamment ainsi :

- des vues et jours d'un lot sur l'autre;
- du passage d'un lot sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduaires - gaz - électricité - téléphone) servant à l'un ou l'autre lot, ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol et au-dessus de celui-ci;
- et de façon générale de toutes les servitudes établies sur un lot au profit d'un autre, ou entre les parties privatives et les parties communes, 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 déferés à la juridiction compétente sans préjudice de la possibilité que conservent les parties de décider, après que le litige soit né, de recourir à l'arbitrage. Cette action devra être dirigée contre l'association des copropriétaires si le différend concerne l'ensemble de la copropriété ou contre le ou les copropriétaires concernés si elle ne vise que ceux-ci.

b) STIPULATIONS PARTICULIERES :

1. Cours et terrasses :

- Les terrasses inclus dans la description des parties privatives composant l'immeuble prédécrit, constituent des parties communes à l'immeuble, dont la jouissance exclusive et privative est réservée aux propriétaires ou occupants des appartements auxquels elles sont rattachées.
- S'il n'y est pas expressément dérogé dans l'acte de base, l'entretien, la réparation et le renouvellement éventuel de ces cours et terrasses (notamment en ce qui concerne les hourdis, le système d'étanchéité, les parapets) sont à charge de la copropriété, à l'exception du revêtement dont l'entretien, les réparations et le renouvellement éventuel sont à charge du propriétaire de l'appartement auquel elles sont rattachées. Toutefois, chaque réparation, entretien ou renouvellement des parties communes des terrasses nécessitant démolition du revêtement du sol de ces terrasses (lequel revêtement est une partie privative) entraîne à charge de la copropriété, la remise en place ou le renouvellement de ce revêtement. Les propriétaires des appartements concernés supporteront, chacun pour ce qui le concerne, tous les frais de réparation et de renouvellement des dits cours et terrasses qui seraient causés par leur fait ou par le fait de l'occupant de leur appartement. Trente jours après une mise en demeure par lettre recommandée restée sans suite, le syndic aura le droit de faire exécuter d'office les travaux de réparation et de renouvellement lui incombant en vertu de ce qui précède et dont la non-exécution serait de nature à porter atteinte au bon état des parties communes.
- Les occupants des appartements concernés devront donner accès aux dites terrasses pour permettre d'y effectuer les travaux de réparation et de renouvellement éventuels.

Caves :

- Les caves ne pourront être vendues séparément. Le propriétaire ou le locataire d'une cave doit nécessairement être propriétaire ou locataire d'un appartement de l'immeuble.
- Le lot 6 (cave 2a) est grevé d'une servitude d'accès aux compteurs (eau et gaz). Le lot 8 (cave 4) est grevé d'une servitude d'accès aux compteurs (électriques). En conséquence, dans la limite des besoins liés à l'usage de ceux-ci, il est loisible aux copropriétaires ou occupants des lots bénéficiaires d'accéder à cette cave, à l'aide d'une clef qui doit demeurer en la possession du syndic de l'immeuble (ou du copropriétaire faisant fonction).

2. Toit :

- Le toit fait partie des parties communes de l'immeuble.

- La toiture n'est pas accessible, si ce n'est pour sa réparation et pour l'entretien des parties communes qui s'y trouvent ou qui y sont accessibles.
- Le propriétaire du lot 4 est responsable de l'ensemble des aménagements effectués sous la structure et le recouvrement de toiture du bâtiment avant (isolation, panneaux, etc.) et prendra en charge tous les frais d'entretien et de réparation qu'il souhaiterait effectuer à ces installations, sauf en cas d'infiltration par l'extérieur de la toiture (porosité, dégât des eaux, tempête, etc.), cause indépendante et occasionnelle ne venant pas de son chef, et pour lesquelles il interviendra à raison de sa quote-part dans les millièmes.

3. Accès aux parties privatives :

- Il est en outre stipulé, à titre de servitude réelle, perpétuelle et gratuite, constituée par le présent acte de base et grevant les parties communes et privatives du complexe totalement ou partiellement, que d'une manière générale, chaque propriété privative est grevée d'une servitude qui oblige son propriétaire à laisser effectuer aux parties communes, notamment celles logées dans les parties privatives ou accessibles par celles-ci, tous les travaux d'entretien, de remplacement ou toute vérification sans pouvoir réclamer d'indemnité de ce chef. Il en est ainsi spécialement en ce qui concerne les gaines, aéras, canalisations, etcetera; cette énumération étant énonciative et nullement limitative.

CHAPITRE E : MODIFICATION DE L'ACTE DE BASE

1. Modifications éventuelles à l'acte de base

- Les comparants déclarent réserver à leur profit exclusif le droit :
 1. de transférer un ou plusieurs locaux d'un lot privatif à un autre et, d'une façon générale, de modifier la configuration des lots privatifs non cédés telle qu'elle est établie aux plans ci-annexés ;
 2. de déplacer une cloison pour modifier la disposition intérieure des lots privatifs ;
 3. de réunir deux ou plusieurs lots privatifs ;
 4. de clôturer ou de murer certaines parties privatives qui ne le sont pas ou de supprimer des murs et des clôtures et de pouvoir ainsi affecter lesdites parties privatives à une autre destination ;
 5. à titre transitoire, entreprendre et mener toutes démarches utiles à la parfaite régularisation en droit ou en fait de la partie d'immeuble actuellement grevée d'infraction, les copropriétaires devant réitérer ce mandat exprès de leur propre acquisition.
- Les modifications à intervenir ne pourront nuire en rien à la structure et à la solidité de l'immeuble. En outre, au cas où la solidité ou le bon fonctionnement de l'immeuble l'exigeait, le comparant pourra à tout moment, durant la période de construction, apporter toutes les modifications qu'il jugera nécessaires ou utiles tant aux parties privatives qu'aux parties communes, à condition que celles-ci ne modifient pas la valeur respective des lots privatifs.
- Ces modifications ne pourront changer ni le montant total des quotes-parts dans les parties communes, ni la quote-part des parties communes afférente aux lots privatifs. Aucune modification ne pourra avoir pour effet de changer la valeur des lots privatifs. Si ces modifications avaient pour conséquence de changer la valeur d'un ou plusieurs lots privatifs restant appartenir au comparant, la modification de la répartition des quotes-parts dans les parties communes devra être décidée par l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, sans préjudice de la modification de la répartition des charges communes adoptée à la majorité prévue à l'article 25 du règlement de copropriété.



AO

[Signature]

[Signature]

CHAPITRE A : EXPOSE GENERAL

Reglement copropriété

ARTICLE 1 : DEFINITION ET PORTEE

- 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 aux 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^{er} du Code civil.
- Toute modification au statut réel devra faire l'objet d'un acte notarié soumis à transcription.
- Pour tout ce qui ne sera pas prévu aux présentes, les parties déclarent expressément se référer aux dispositions du Code civil.

ARTICLE 2 : DEFINITION DU REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

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

ARTICLE 3 : STATUTS DE L'IMMEUBLE

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

CHAPITRE B : 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 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.
- Les parties privatives sont dénommées de manière générale « lot privatif ».

ARTICLE 5 : MODE DE CALCUL DE LA QUOTE-PART DE COPROPRIETE

- Les lots privatifs se voient attribuer le nombre de quotités dans les parties communes comme indiqué ci-dessus. Lesdites quotités ainsi possédées par chacun des copropriétaires dans les parties communes fixe sa contribution dans les charges communes. Le fait que le propriétaire d'une partie privative ne l'occupe pas ou qu'il ne trouve pas de locataire ne le dispense pas de supporter la quote-part lui incombant dans les frais de copropriété ou de gérance.
- Les quotes-parts dans les parties communes attachées à chaque lot privatif sont fixées au Titre I Chapitre C ci-avant. Les parties communes sont divisées en MILLE millièmes (1.000/1.000^e), réparties entre les divers lots privatifs, en proportion de leur valeur respective.
- Pour déterminer cette valeur, il a été pris comme référence celle d'un bien équipé de manière à assurer une habitabilité normale (valeur intrinsèque) et de la superficie de chaque lot privatif. Cette valeur intrinsèque est indépendante du prix de vente des lots.
- Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des locaux, notamment par suite des modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble, ou par suite de toutes autres circonstances, la ventilation attributive des millièmes telle qu'elle est établie par l'acte de base, ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires. La nouvelle répartition des millièmes entre les parties modifiées sera constatée par acte authentique devant un notaire choisi par

l'assemblée générale à la majorité absolue. Les frais incomberont à la partie requérante. L'assemblée pourra consulter un architecte à choisir à la majorité absolue.

- Chaque copropriétaire dispose cependant du droit de demander au Juge de paix :
 - de rectifier la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble ;
 - l'annulation ou la réformation d'une décision prise irrégulièrement, frauduleusement ou abusivement à l'assemblée générale.
- Sans préjudice à ce qui sera précisé ci-après pour les charges, aucune indemnité ne sera due ou ne devra être payée en cas de modification de la répartition des quotes-parts de copropriété.

ARTICLE 6 : DETERMINATION DES PARTIES COMMUNES – REGIME JURIDIQUE

- 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.
- Les choses communes ne pourront être aliénées, ni grevées de droits réels ou saisies qu'avec les locaux privatifs dont elles sont l'accessoire et pour les quotités leur attribuées. L'hypothèque et tout droit réel créé sur un élément privatif greève de plein droit la fraction des choses communes qui en dépendent comme accessoires inséparables.
- En général, toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un ou l'autre des locaux privatifs sont communes.
- DETERMINATION DES PARTIES COMMUNES

1. Principe : Sont communes les parties de l'immeuble affectées à l'usage des divers privatifs, ou de certains d'entre eux. Ces choses communes appartiennent indivisément aux copropriétaires dans la proportion de leur quote-part de copropriété indiquée ci-dessous.

2. Description :

- Les parties communes sont divisées en quotités attribuées aux lots privatifs suivant un mode de répartition énoncé ci-dessus aux articles 4 et 5.
- Cette répartition sera acceptée irrévocablement par tous comme définitive, quelles que soient les modifications apportées aux parties privatives pour améliorations, embellissements ou autre, sauf ce qui est dit ci-dessus et sous réserve de l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et de leur droit d'agir en justice. Les parties communes ne pourront jamais, vu leurs indivisibilité et destination, faire l'objet d'un partage ou d'une licitation, sauf toutefois le cas de sinistre total de l'immeuble, ainsi qu'il est expliqué au chapitre « Assurances ».
- Les parties communes de l'immeuble sont décrites ci-après. L'objet du présent article est de déterminer les éléments du bien divisé qui doivent être considérés communs.
- Les éléments suivants de la construction du bâtiment sont considérés comme communs : Les fondations, le gros œuvre, la toiture et son recouvrement, les corniches, les gouttières, les écoulements d'eau pluviale, les égouts, les canalisations de décharges des eaux usées, à l'exception des parties privatives, les canalisations d'eaux et d'électricité desservant uniquement les parties communes de l'immeuble, la mitoyenneté, les murs pignons et les murs de clôtures, les balcons éventuels, les boîtes aux lettres, la parlophonie commune, ainsi que d'une manière générale, tout ce qui n'est pas à usage privatif et exclusif des parties privatives.

ARTICLE 7 : DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

1. Principe : Sont soumises à l'exercice d'un droit de propriété individuelle, les parties de l'immeuble qui sont destinées à la jouissance exclusive d'un propriétaire. A chaque partie privative sont affectées, à titre d'accessoires, des millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

2. Description : 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 les portes d'entrée de chaque lot, les châssis de fenêtre, les volets éventuels, les cloisons intérieures, les plafonnages, les carrelages et/ou plancher et/ou les pavements

ERNEUX NOTAIRE

et autres revêtements de sol, les carrelages muraux, les installations sanitaires, les équipements de cuisine, les canalisations d'eau, de gaz et d'électricité, situées dans les parties privatives, les installations de chauffage central individuel ainsi que leurs radiateurs attenants et leur tuyauteries, et de manière générale, tout ce qui est à usage exclusif d'une des parties privatives.

ARTICLE 8 : 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.
- Les copropriétaires ne peuvent en aucune façon porter atteinte à la chose commune, sauf ce qui est stipulé au présent règlement. Ils doivent user du domaine commun conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit de leurs copropriétaires.
- Est incompatible avec ces principes notamment le fait, pour un propriétaire d'un lot privatif, d'encombrer de quelque manière que ce soit les halls, escaliers, paliers et couloirs communs. Les propriétaires des lots privatifs doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible. Cette clause n'est pas de style, mais de stricte application. Aucune tolérance ne peut, même avec le temps, devenir un droit acquis.
- Chacun peut modifier comme bon lui semblera, mais avec l'assentiment écrit de l'architecte auteur du projet ou à son défaut, d'un architecte désigné par le syndic, la distribution intérieure de ses locaux, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires. Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes (notamment les murs et cloisons séparant les lots privatifs), sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant selon les modalités prévues aux articles 9 et 10 ci-après, relatives aux « transformations ».
- Les propriétaires pourront établir des postes récepteurs de téléphonie sans fil, ou de télévision, mais devront se conformer au règlement d'ordre intérieur qui sera approuvé par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix. Le téléphone public pourra être installé dans les lots privatifs aux frais, risques et périls de leur propriétaire.
- Lorsque les propriétaires négligent d'effectuer des travaux nécessaires à leur propriété et exposent, par leur inaction, les autres lots ou les parties communes à des dégâts ou à un préjudice quelconque, le syndic a tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ses locaux privatifs.

ARTICLE 9 : 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 locaux privatifs 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, et pour autant qu'il s'agisse de l'architecture des façades à rue, avec l'accord d'un architecte désigné par l'assemblée générale des copropriétaires ou en cas d'urgence par le syndic. Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée des parties communes ou des locaux privatifs, fenêtres, garde-corps, volets et toutes les parties visibles de la voie publique ou en façades latérales et postérieures et cela même en ce qui concerne la peinture.

a) Éléments privatifs intéressant la copropriété

- Sauf accord des copropriétaires de l'immeuble suivant décision des copropriétaires à prendre à la majorité simple des voix, il est interdit aux propriétaires de modifier les éléments privatifs visibles de l'extérieur de l'édifice. Il en est ainsi des châssis de fenêtres, volets et persiennes et vitres en façade, des portes palières donnant accès aux lots privatifs par les corridors et paliers communs. Les fenêtres en façade ne peuvent être obturées que par des stores, volets ou persiennes du type admis par l'assemblée générale. Les éléments extérieurs ne pourront être peints que dans la couleur actuelle ou dans la couleur à déterminer par l'assemblée générale.

b) 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, sans pouvoir céder son droit à son locataire ou occupant à moins que ceux-ci ne soient dûment mandatés.

ERNEUX NOTAIRE

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

ARTICLE 10 : TRANSFORMATIONS**a) Modifications aux parties communes :**

- Les travaux de modifications aux parties communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée des copropriétaires, statuant à la majorité des trois/quarts des voix des propriétaires présents ou représentés, et sous la surveillance de l'architecte désigné par ladite assemblée, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic.
- S'il s'agissait de percement de gros murs, de refend ou de modifications de l'ossature en béton armé, les travaux ne pourraient être exécutés que sous la surveillance de l'architecte et d'un ingénieur, ou à leur défaut, de tout autre technicien désignés par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix. Dans l'un comme dans l'autre cas, les honoraires dus aux architecte et ingénieur seraient à la charge du ou des copropriétaires faisant exécuter les travaux.
- De toute façon, l'autorisation donnée par l'assemblée générale ne dégagerait pas le ou les copropriétaires à charge de qui les travaux seraient exécutés, des dommages directs ou indirects, prévus ou non prévus, que ces travaux de modifications pourraient entraîner tant pour les éléments privatifs que pour les parties communes.

b) Subdivision :

- Sauf dans les circonstances décrites ci-après, chaque partie privative ne pourra être aliénée, dévolue ou attribuée de quelque manière que ce soit, qu'en totalité, sans pouvoir être subdivisée, sauf décision de l'assemblée des copropriétaires l'autorisant à la majorité des quatre/cinquième des voix et sur avis favorable de l'architecte de l'immeuble ou, à son défaut, d'un architecte désigné par le Conseil de gérance ou le syndic.
- Il en sera ainsi notamment dans l'hypothèse où une ou plusieurs pièces sont détachées d'un lot privatif pour être incorporées à un lot privatif voisin : dans ce cas, le réajustement du nombre des quotités dans les parties communes des parties privatives modifiées sera effectuées conformément à la loi et correspondra au total des quote-parts attachées aux deux parties privatives ainsi modifiées.

c) Réunion :

- Il est toujours permis de réunir en une seule partie privative, deux ou plusieurs parties privatives décrites dans le présent acte de base, d'un même niveau ou de différents niveaux, mais se rattachant par plancher et plafond, de façon à former un duplex, à la condition que les moyens de communication qui seraient à établir ne puissent porter atteinte à la solidité des parties communes ni entraîner leur altération; dans ces deux cas les quotités attachées aux parties privatives ainsi réunies sont additionnées. Au cas où un propriétaire acquiert deux ou plusieurs appartements et les réunit en un seul, il aura toujours le droit de le diviser par la suite en deux ou plusieurs appartements distincts, en se conformant aux clauses ci-après, et sans avoir à solliciter l'accord des autres copropriétaires. Dans tous les cas l'avis favorable de l'architecte de l'immeuble ou à son défaut, d'un architecte désigné par le Conseil de gérance ou le syndic devra être obtenu.
- Les modifications à la répartition des quotités indivises et des charges, résultant de l'exercice de ces droits de division et de réunion, seront décrites dans leurs actes de vente.
- Les travaux nécessaires pour apporter ces modifications devront être exécutés aux frais exclusifs du propriétaire intéressé et de manière à ne troubler la jouissance des autres occupants de l'immeuble que dans la moindre mesure. Il sera par conséquent utilisé des procédés de travail réduisant les inconvénients au minimum.
- Les travaux seront exécutés sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble ou à son défaut, d'un architecte désigné par le Conseil de gérance ou le syndic, le tout au frais du propriétaire faisant exécuter ces modifications.

ARTICLE 11 : DESTINATION DES PARTIES PRIVATIVES

- Toute modification de la destination d'une partie privative devra nécessairement être prise à la majorité des quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés. Les éléments privatifs de l'ensemble immobilier régi par les présentes sont destinés en ordre principal à l'habitation résidentielle.

CHAPITRE C : ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES**ARTICLE 12 : DENOMINATION - SIEGE**

- Cette association est dénommée : « SAINT-CHRISTOPHE 27 ».
- Elle a son siège dans l'immeuble même.
- L'association des copropriétaires dispose dans l'immeuble d'un local où sera conservé le règlement d'ordre intérieur ainsi que le registre des décisions prise par l'assemblée générale, lesquels pourront être consultés gratuitement par tout intéressé.

ARTICLE 13 : PERSONNALITE JURIDIQUE - COMPOSITION

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

ARTICLE 14 : DISSOLUTION - LIQUIDATION

- L'association des copropriétaires est dissoute de plein droit dès que l'indivision a pris fin. Elle renaîtra de plein droit si l'indivision venait à renaître.
- La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas automatiquement la dissolution de l'association. L'assemblée générale peut dissoudre l'association des copropriétaires. Cette décision doit être prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et être constatée par acte authentique. Toutefois, l'assemblée générale ne pourra la dissoudre si l'immeuble reste soumis aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil. L'association des copropriétaires peut enfin être dissoute par le juge à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif.
- L'association subsiste pour les besoins de sa liquidation. Elle mentionne dans toutes les pièces qu'elle est en liquidation. Son siège demeure dans l'immeuble, objet des présents statuts. L'assemblée générale des copropriétaires, ou si celle-ci reste en défaut de le faire, le syndic désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée dans l'acte authentique. Les articles 186 à 195 et 57 du Code des Sociétés s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires, sauf en ce qui concerne la procédure d'homologation du liquidateur devant le tribunal de commerce. L'acte constatant la clôture de la liquidation doit être notarié et transcrit à la conservation des hypothèques.
- Toutes actions intentées contre les copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs se prescrivent par cinq ans à compter de cette transcription. L'acte de clôture de liquidation contient :
 - l'endroit désigné par l'assemblée générale où les livres et documents de l'association seront conservés pendant cinq ans au moins à compter de ladite transcription ;
 - les mesures prises en vue de la consignation des sommes et valeurs revenant aux créanciers ou aux copropriétaires et dont la remise n'a pu leur être faite.

ARTICLE 15 : PATRIMOINE DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

- L'association des copropriétaires ne peut être propriétaire que des *meubles nécessaires* à l'accomplissement de son objet. En conséquence, l'association des copropriétaires ne peut être titulaire de droits réels immobiliers, ceux-ci restent appartenir aux copropriétaires; il en est notamment ainsi des parties communes. L'association des copropriétaires pourra dès lors être propriétaire de tous meubles nécessaires à la bonne gestion de la copropriété et notamment : espèces, fonds déposés en banque, bureau, ordinateur, matériel d'entretien... à l'exclusion de tous éléments décoratifs ou utilitaires autres que ceux nécessaires à l'entretien tels que antennes, tableaux, objets décorant des parties communes....

ARTICLE 16 : OBJET

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

ARTICLE 17 : SOLIDARITE DIVISE DES COPROPRIETAIRES

- 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 paragraphes 3 et 4 du Code civil. En cas d'action intentée par un copropriétaire et à défaut de décision coulée en force de chose jugée, si la responsabilité de l'association des copropriétaires est mise en cause, ledit copropriétaire participera aux frais de procédure et d'avocat en proportion de sa quote-part dans les charges communes, sans préjudice du décompte final si, suite à cette décision, l'association des copropriétaires est condamnée.

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.
- Tout propriétaire conserve le droit d'exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé par pli recommandé envoyé avant le début de la procédure, le syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires.

ARTICLE 19 : ORGANES DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

- Vu le nombre réduit de copropriétaire, aucun gérant ne sera désigné, jusqu'à ce qu'une décision de l'assemble générale en décide autrement.

CHAPITRE D : REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES

ARTICLE 20 : FRAIS COMMUNS

- *Sont considérées comme charges communes générales :*
 - les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires ;
 - les frais d'administration ;
 - les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées par tous les copropriétaires ;
 - les primes d'assurances des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires ;
 - les indemnités dues par la copropriété ;
 - les frais de reconstruction de l'immeuble détruit.
- Cette liste n'étant pas limitative, il y a lieu d'y comprendre toutes les charges nées des besoins communs. Les charges nées des besoins communs sont supportées par les copropriétaires en fonction de leurs droits dans les parties communes, sauf indication contraire dans le présent règlement.

ARTICLE 21 : CONSOMMATIONS INDIVIDUELLES

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

ARTICLE 22 : IMPOTS

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

ARTICLE 23 : RESPONSABILITE CIVILE

- La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code Civil) et, de façon générale, toutes les charges de l'immeuble, se répartissent suivant les quotes-parts de copropriété afférentes à chaque lot pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre ceux dont la responsabilité personnelle serait engagée, tiers ou copropriétaires.

ARTICLE 24 : AUGMENTATION DES CHARGES DU FAIT D'UN COPROPRIETAIRE

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

ARTICLE 25 : MODIFICATION DE LA REPARTITION DES CHARGES

- ~~L'assemblée générale statuant à la majorité des quatre/cinquièmes des voix peut décider de modifier la répartition des charges communes générales.~~
- Tout copropriétaire peut également demander au juge de modifier le mode de répartition des charges si celui-ci lui cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.

ERNEUX NOTAIRE

- Si la nouvelle répartition a des effets antérieurs à la date de la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée, le syndic devra établir, dans le mois de celle-ci, un nouveau décompte pour la prochaine assemblée, sans que ce décompte doive comprendre une période excédant cinq ans. Ce décompte devra être approuvé par l'assemblée générale convoquée par les soins du syndic dans les deux mois de ladite décision. Ce décompte reprendra les sommes à rembourser à chaque copropriétaire dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la baisse, et celles à payer par chaque copropriétaire dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la hausse. Ces paiements devront s'effectuer sans intérêts dans les deux mois qui suivent l'assemblée générale ayant approuvé ce décompte. La créance ou la dette dont question ci-avant est réputée prescrite pour la période excédant cinq ans avant la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée prononçant la modification de la répartition des charges communes.
- En cas de cession d'un lot, la créance ou la dette dont question ci-avant profitera ou sera supportée par le cédant et le cessionnaire prorata temporis. La date à prendre en considération sera celle du jour où la cession a eu date certaine (article 1328 Code civil).

CHAPITRE F : DE LA RESPONSABILITE EN GENERAL - ASSURANCES - RECONSTRUCTIONARTICLE 26 : DE LA RESPONSABILITE EN GENERAL

- Les responsabilités pouvant naître du chef des parties des immeubles, tant communes que privatives, à l'exclusion cependant de tous dommages résultant du fait de l'occupant, seront supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre de quotités de chacun, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires, par des voisins ou par des tiers quelconques.
- Ces risques seront couverts par des assurances souscrites par l'intermédiaire du syndic, dans la mesure et pour les montants déterminés par l'assemblée générale, sans préjudice au montant supplémentaire dont tout copropriétaire peut réclamer l'assurance sur sa partie privative, le tout sous réserve des dispositions générales énoncées ci-avant.
- Le syndic devra faire, à cet effet, toutes diligences nécessaires; il acquittera les primes comme charges communes, remboursables par les copropriétaires, dans la proportion des coefficients de copropriété (sauf pour ce qui est des primes afférentes au montant supplémentaire sur parties privatives, ces dernières étant dues au comptant par le propriétaire et/ou ses ayants droit, seuls bénéficiaires de l'assurance supplémentaire).
- Dans cet ordre d'idées, les premières assurances seront contractées par le premier syndic, au mieux des intérêts des copropriétaires; ceux-ci lui rembourseront les primes payées par lui au prorata des parts de chacun.
- Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours, quand il leur sera demandé, pour la conclusion de ces assurances et de signer les actes nécessaires, à défaut de quoi le syndic pourra, de plein droit et sans devoir notifier aucune autre mise en demeure que celle qui se trouve conventionnellement prévue ici même, les signer valablement à leur place.

ARTICLE 27 : DE LA RENONCIATION RECIPROQUE AU RECOURS EN MATIERE DE COMMUNICATION D'INCENDIE

- En vue de diminuer les possibilités de contestations, ainsi que de réduire les charges réciproques d'assurances, les copropriétaires sont censés renoncer formellement entre eux et contre le personnel de chacun d'eux, ainsi que contre le syndic, éventuellement le Conseil de gestion, les locataires et tous autres occupants de l'immeuble et les membres de leur personnel, à leur droit éventuel d'exercice d'un recours pour communication d'incendie né dans une partie quelconque de l'immeuble ou dans les biens qui s'y trouvent, hormis bien entendu, le cas de malveillance ou de faute grave assimilée au dol.
- Il en est de même des autres garanties de la police incendie et des polices souscrites par le syndic, notamment des dégâts des eaux et des bris de vitrages.
- Les copropriétaires s'engagent à faire accepter ladite renonciation par leurs locataires ou les occupants à quelque titre que ce soit sous peine d'être personnellement responsable de l'omission.

ARTICLE 28 : ASSURANCE

- L'immeuble sera couvert contre les risques d'incendie et autres - assurance étendue de type global - par une ou plusieurs polices comportant entre autres les garanties suivantes :
 1. le bâtiment pour sa valeur de reconstruction ;

2. le recours des voisins ;
 3. le chômage immobilier ;
 4. les frais de déblai et de démolition ;
 5. les frais de pompiers, d'extinction, de sauvetage et de conservation ;
 6. l'ensemble étendu des risques divers et des forces de nature.
- Ces périls et garanties seront couverts par les soins du syndic, agissant pour compte de tous les copropriétaires dans la mesure et pour le montant déterminé par l'assemblée générale, tant pour les parties privatives que pour les parties communes par un seul et même contrat, avec renonciation par les assureurs à tous recours contre les copropriétaires et leur personnel, ainsi que contre le syndic, les locataires et tous autres occupants de l'immeuble et les membres de leur personnel, à quelque titre que ce soit, hormis bien entendu les cas de malveillance ou celui d'une faute grave assimilée au dol.
 - Dans ce cas cependant, la déchéance éventuelle ne pourrait être appliquée qu'à la personne en cause et les assureurs conserveront le droit de recours contre l'auteur responsable du sinistre.

ARTICLE 29 : A. DE LA RESPONSABILITE CIVILE TIERS - B. BRIS DE GLACE ET DEGATS DES EAUX - C. PERSONNEL

- A. Le syndic souscrira également pour le compte des copropriétaires, dans la mesure et pour le montant déterminé par l'assemblée générale, une police d'assurance résiliable annuellement et couvrant la responsabilité des copropriétaires et de leur personnel pour les accidents causés aux copropriétaires, aux occupants de l'immeuble ou de passage et aux tiers quels qu'ils soient, en raison :
- soit du mauvais état ou du mauvais entretien de l'immeuble ;
 - soit pour toutes autres causes imprévues dont la responsabilité pourrait être mise à la charge de l'ensemble des copropriétaires (chute de matériaux, de cheminées, et caetera...) ou de l'un d'eux ;
- B. Dans le cadre des dispositions de l'article 33 ci-avant, le syndic souscrira de même une police « bris de glaces » pour les parties communes plus particulièrement exposées, ainsi qu'une police « dégâts des eaux », pour couvrir les dégradations de l'immeuble, consécutivement à des fuites accidentelles, ruptures, engorgements des conduites, de chénaux, des gouttières et de tout appareil à eau de l'immeuble, ainsi que les dégâts pour infiltrations d'eau de pluie au travers des toitures, plate-forme et façades, mais suivant les possibilités du marché des assurances. Ces contrats seront également résiliables annuellement.
- C. Le personnel d'entretien sera assuré par le syndic conformément à la loi.

ARTICLE 30 : OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES EN MATIERE D'ASSURANCES

- Les décisions relatives aux montants des capitaux à assurer, à l'un ou à l'autre titre que ce soit, ainsi qu'aux clauses et conditions des polices à souscrire, seront ratifiées par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité simple des voix, sauf les premières assurances dont question ci-avant qui seront obligatoirement ratifiées d'office.
- En tout état de cause, le bâtiment devra être couvert contre les risques d'incendie, explosions et risques connexes pour sa valeur à neuf de reconstruction, laquelle sera indexée.
- Chacun des copropriétaires a droit à un exemplaire des polices d'assurances.
- Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires ou du chef du personnel qu'il emploie ou de son locataire, ou d'un occupant de son bureau, ou plus généralement pour toute raison personnelle à un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

ARTICLE 31 : CAS DE SINISTRE

- En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le syndic déposées en banque, mais en tout cas en un compte spécial.
- A cet effet, il appartiendra au syndic d'exiger des divers copropriétaires avant le paiement ou l'utilisation aux fins de la reconstruction, des indemnités leur revenant respectivement, la production, aux frais de chacun d'eux, d'un certificat de transcription et d'inscription hypothécaire à l'effet de pouvoir tenir compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires.
- Le cas échéant, il lui appartiendra de faire intervenir les dits créanciers lors du règlement des susdites indemnités.

ARTICLE 32 : DESTRUCTION DE L'IMMEUBLE VETUSTE. FIN DE L'INDIVISION

- Dans le cas d'une destruction totale ou partielle de l'immeuble, pour toute cause étrangère

ERNEUX NOTAIRE

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

- Une décision d'une telle importance ne pourra cependant être portée à l'ordre du jour d'une assemblée générale extraordinaire que si elle est proposée par des copropriétaires possédant ensemble au moins la moitié des voix.
- En outre, la décision de démolir et de reconstruire l'immeuble ou encore celle de la vente sur licitation de l'ensemble du bien, ne pourra être prise qu'à la majorité des quatre/cinquièmes des voix présentes ou représentées en cas de reconstruction partielle et à l'unanimité des voix des copropriétaires en cas de reconstruction totale ou de dissolution de l'association des copropriétaires.
- Dans l'un comme dans l'autre cas, ou encore dans l'hypothèse d'une destruction totale ou partielle de l'immeuble pour toute cause étrangère à un sinistre couvert par une assurance, les dispositions de procédure prescrites ci-avant, dans le cas du « sinistre total » seront également applicables, tant sur le chapitre de la cession des parts des copropriétaires qui auraient voté contre la reconstruction, que sur celui de la nomination des experts ou sur celui de la ventilation des parts, en cas de vente.

FRAIS

- La participation des acquéreurs dans les frais des présents statuts et ses annexes est fixée forfaitairement à trois euros (3,00 €) par millième.

TRANSCRIPTION HYPOTHECAIRE

- Le présent acte sera transcrit au bureau des hypothèques compétent de BRUXELLES I et il sera renvoyé à cette transcription lors de toutes mutations ultérieures de tout ou partie du bien objet des présentes.

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

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

ELECTION DE DOMICILE

- Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par les comparants au présent acte en leur demeure respective indiquée ci-dessus.

ETAT CIVIL

- Conformément à l'article 11 de la loi de Ventôse, le Notaire certifie les noms, prénoms et domicile des comparants au vu de leur carte d'identité.

ARBITRAGE

- La compétence du Juge de paix ne fait nullement obstacle à la possibilité de recourir à l'arbitrage une fois que le litige est né.

Avertissement

- Conformément à l'article 9 de la loi organique du Notariat, les comparants reconnaissent que le Notaire a attiré leur attention sur le droit de chaque partie de désigner librement un autre Notaire ou de se faire assister par un Conseil, en particulier quand l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés est constaté. Dans ce contexte, ils Nous ont requis expressément d'instrumenter seul pour recevoir l'acte et n'ont pas jugé utile de s'adjoindre les conseils d'un avocat.

DONT ACTE,

Fait et passé lieu et date que dessus.

Les parties Nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes.

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 parties signent, ainsi que Nous, Notaire.

A Zmout

M. A. S.

[Signature]

ERNEUX NOTAIRE

1000-08-St-Christophe, 29-ADB

LOT 4 - figurant sous un hachuré rose au plan ci - annexé

- 1) 3^{ème} étage : partie inférieure du duplex comprenant dégagement d'escaliers, salon et salle à manger, cuisine, cage d'escalier privative entre 3^o et 4^o étages - balcons périmétriques
- 2) 4^{ème} étage mansardé : partie supérieure du duplex comprenant dégagement d'escaliers et hall de nuit avec vide sur salon, wc, salle de bain, chambre avec coin dressing, chambre

LOT 5 - figurant sous un hachuré vert clair au plan ci - annexé

- 1) Sous-sols : cave 1

LOT 6 - figurant sous un hachuré orange clair au plan ci - annexé

- 1) Sous-sols : caves 2a (avec 1 compteur eau et 2 compteurs gaz) et 2b

LOT 7 - figurant sous un hachuré bleu clair au plan ci - annexé

- 1) Sous-sols : cave 3

LOT 8 - figurant sous un hachuré gris clair au plan ci - annexé

- 1) Sous-sols : cave 4 (avec 5 compteurs électriques)

B. DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES :

- 1) Au niveau des sous-sols :
 - dégagement d'escaliers et volée d'escalier entre sous-sols et rez-de-chaussée
 - dégagement ;
 - chaufferie ;
- 2) Au niveau du Rez-de-chaussée :
 - hall d'entrée commun avec dégagement d'escaliers et volée d'escaliers entre rez-de-chaussée et 1^{er} étage
- 3) Au niveau du 1^{er} étage :
 - Palier et volée d'escalier entre 1^{er} et 2^{ème} étages
- 4) Au niveau du 2^o étage :
 - Palier et volée d'escalier entre 2^{ème} et 3^{ème} étages
- 5) D'une manière générale :
 - le terrain
 - les éléments suivants de la construction : les fondations, le gros-œuvre, la toiture et son recouvrement, les corniches, les gouttières, les écoulements d'eau pluviale, les égouts, les canalisations de décharge des eaux usées, à l'exception des parties privatives, les canalisations d'eau et d'électricité desservant uniquement les parties communes de l'immeuble, les installations éventuelles de chauffage central commun à l'ensemble de l'immeuble, à l'exception des tuyauteries et des radiateurs desservant uniquement les parties privatives, la mitoyenneté, les murs pignons et les murs de clôture, ainsi que d'une manière générale, tout ce qui n'est pas à usage privatif et exclusif d'une des parties privatives.

Handwritten signature and initials, including a large question mark and a circled mark.

C. NOTES DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1) Les acquéreurs successifs seront subrogés aux droits et obligations des vendeurs et aucune recherche sur les limites juridiques mitoyennes n'a été effectuée;
- 2) La destination des locaux n'est en aucune manière modifiée du fait de la création du régime de la copropriété.
- 3) Le propriétaire du LOT 4 est responsable de l'ensemble des aménagements effectués sous la structure et le recouvrement de toiture du bâtiment avant (isolation, panneaux, etc...) et prendra en charge tous les frais d'entretien et de réparations qu'il souhaiterait effectuer à ces installations, sauf en cas d'infiltrations par l'extérieur de la toiture (porosité, dégât des eaux, tempête, etc...), cause indépendante et occasionnelle ne venant pas de son chef, et pour lesquelles il interviendra à raison de sa quote-part dans les millièmes.
En aucun cas, la structure de la toiture ne pourra être modifiée sauf acceptation par la copropriété, à la majorité des voix, et sous réserve de permis d'urbanisme qui serait accordé par les autorités compétentes.
- 4) L'étanchéité des balcons des LOTS 2, 3 et 4 sont sous la responsabilité des acquéreurs respectifs des lots 2, 3 et 4, ainsi que toute réparation et entretien de cette étanchéité, du garde-corps et du recouvrement éventuel de ce balcon (carrelage, caillibotis, etc...)
- 5) Le Lot 6 (cave 2a plus particulièrement) est grevé d'une servitude d'accès aux compteurs (eau et gaz).
- 6) Le Lot 8 (cave 4) est grevé d'une servitude d'accès aux compteurs (électriques).

D. ANNEXE

Plans figurant les lots 1 à 8 et tableau des millièmes.

Note dressée le 15 décembre 2008 par :

Bureau Alain HAMON et associés Sprl
Géomètre-Expert

Rue Vanderkindere, 467

B- 1180 BRUXELLES

Tél : 027345.19.39

Fax : 027344.59.95

E-mail : info@bureau-hamon.be

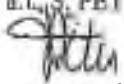


ERNEUX NOTAIRE

N°: 2009/425 / 2122 / N

cinquante euros

Droit d'écriture (nonante-cinq euros) (95,00 €) (50,00 €)
 Enregistré à Namur I.
 Le *quatorze* juillet *deux* mille *neuf*.
 Volume *1040*; folio *87*; case *16*; onze rôles, sans renvoi
 Reçu la somme de vingt-cinq euros (25,00 €)
 Signature : L'Inspecteur Principal *a.l.* S. PÉTRE,



DOCUMENT RELATIFS A L'ETABLISSEMENT DE L'ACTE DE BASE DE LA PROPRIETE SISE:

COMMUNE DE BRUXELLES

RUE SAINT-CHRISTOPHE, 29**1. CADASTRE**

Section - superficie : non communiqué
Revenu cadastral : non communiqué

2. TITRE DE PROPRIETE

A la demande de : Monsieur Ashiq Abrar - Avenue Reine Marie-Henriette, 9 à 1190 FOREST
Tél : 0472/89.90.91 - email : abistosh@hotmail.com

Aucun titre de propriété n'ayant été fourni à l'Expert, l'acte de division est établi sous réserve de la vérification par le Notaire établissant l'acte de base, de la capacité juridique du demandeur à poser un tel acte, et sans aucun recours possible contre l'Expert.

Les plans ci-annexés sont fournis à titre schématisé et illustratif, n'engageant pas la responsabilité de l'Expert.

3. PLAN DE DIVISION

La présente division a été effectuée en huit lots privatifs avec parties communes dont les descriptions suivent (division établie sous réserve de l'obtention d'un permis d'urbanisme par les autorités compétentes, dossier qui est à établir par le demandeur) :

A. DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES :

LOT 1 - figurant sous un hachuré vert foncé au plan ci-annexé

1) Rez-de-chaussée : surface commerciale avec logette wc

LOT 2 - figurant sous un hachuré orange foncé au plan ci-annexé

1) 1^{er} étage : appartement comprenant séjour, chambre, cuisine, dégagement et salle de douche - balcon périmétrique

LOT 3 - figurant sous un hachuré bleu foncé au plan ci-annexé

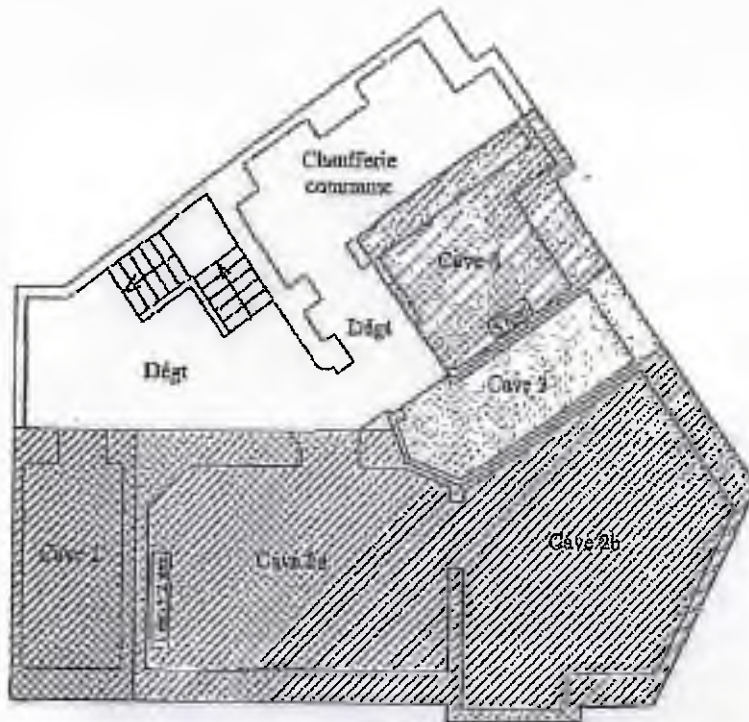
1) 2^{ème} étage : appartement comprenant séjour, chambre, cuisine, dégagement et salle de douche - balcon périmétrique

N° de Lot	Niveau	Surface privative (m ²)	Surface pondérée (m ²)	Millièmes
Lot 1	rdch: rez commercial	55,26	66,31	203
	TOTAL:	55,26	66,31	
Lot 2	1er étage: appartement	61,7	61,70	201
	1er étage: balcon	7,31	3,66	
	TOTAL:	69,01	65,36	
Lot 3	2° étage: appartement	61,7	58,62	191
	2° étage: balcon	7,31	3,66	
	TOTAL:	69,01	62,27	
Lot 4	3° étage: appartement	61,62	55,46	354
	3° étage: cage d'escaliers	9,43	4,72	
	3° étage: balcons	2,34	1,17	
	4° étage: appartement	61,62	49,30	
	4° étage: cage d'escaliers	9,43	4,72	
	TOTAL:	144,44	115,35	
Lot 5	ss: cave 1	6,49	2,14	7
	TOTAL:	6,49	2,14	
Lot 6	ss: caves 2a et 2b	31,93	10,54	32
	TOTAL:	31,93	10,54	
Lot 7	ss: cave 3	5,08	1,66	6
	TOTAL:	5,08	1,66	
Lot 8	ss: cave 4	6,74	2,22	7
	TOTAL:	6,74	2,22	
TOTAL:		367,96	325,67	1000

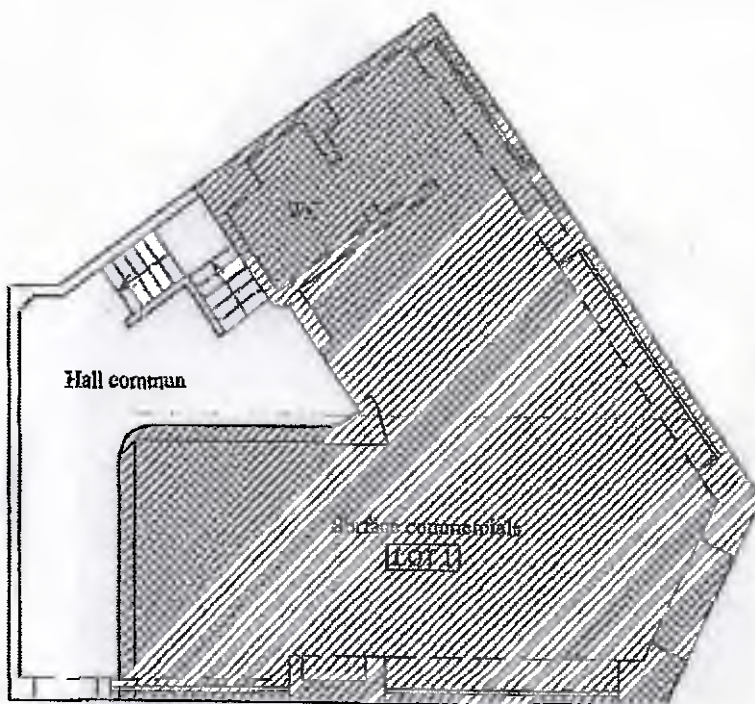
Bureau A. HAMON & Ass. Sprl
Rue Vandekinder, 467
1180 UCCLE
Tél: 02/345.19.39
Fax: 02/344.59.95

Rue St-Christophe, 29
1000 BRUXELLES
Le 15 décembre 2006

ERNEUX NOTAIRE



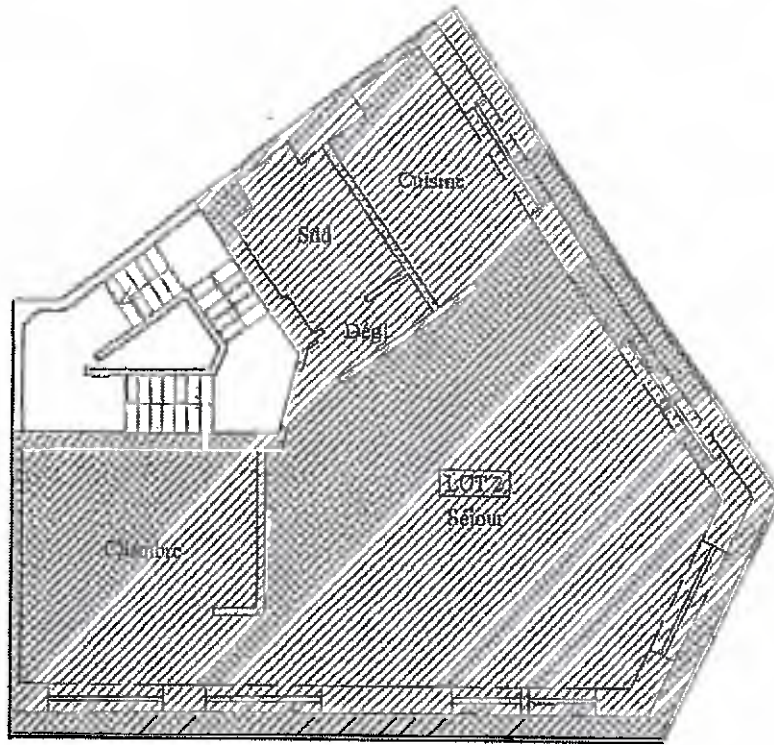
SOUS-SOLS



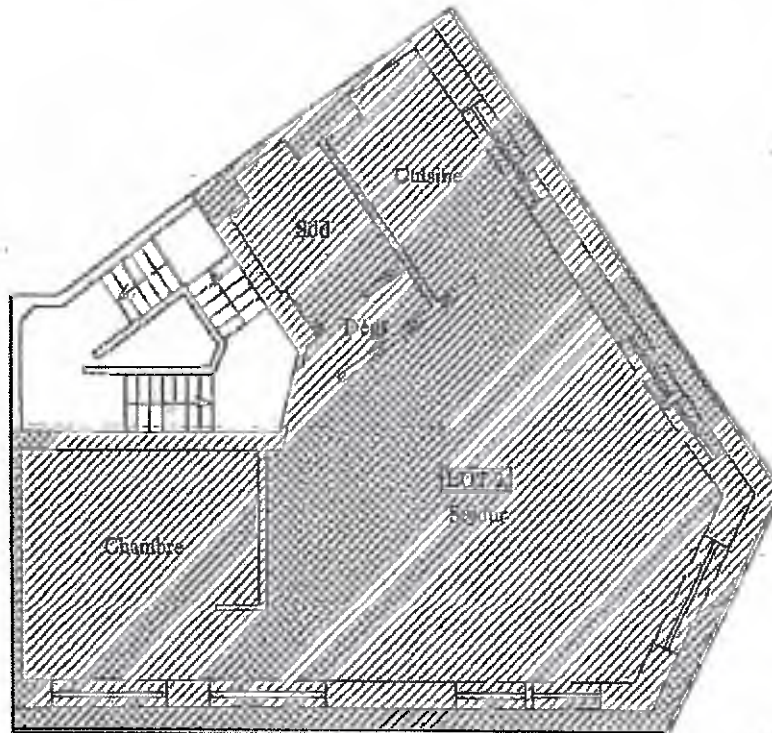
REZ-DE-CHAUSSEE

Date: 15/12/2008	Rue St-Christophe, 29 à 1000 BRUXELLES		Bureau A. Hamon & Ass. Sprl Rue Val de Kinderz, 467 1180 WOLLE
Echelle: 1/100	Niveaux: Rez-de-chaussée et sous-sols	Objet: établissement des documents en vue de l'acte de base du bien sis	Tél: 02/344.19.39 Fax: 02/344.59.95 email: info@bureau-hamon.be

ERNEUX NOTAIRE



1° ETAGE



2° ETAGE

[Handwritten signature]

Date: 15/12/2008	Rue St-Christophe, 29 à 1000 BRUXELLES		Bureau A. Hamon & Ass. Sprl Rue Van der Indere, 467 1180 UCCLE
Echelle: 1/100	Niveaux: 1° et 2° étages	Objet: établissement des documents en vue de l'acte de base du bien sis	Tél: 02/3 5.19.39 Fax: 02/344.59.95 email: info@bureau-hamon.be

ERNEUX NOTAIRE



3° ETAGE



4° ETAGE MANSARDE

Date: 15/12/2008

Rue St-Christophe, 29 à 1000 BRUXELLES

Bureau A. Hamon & Ass. Sprl
Rue Van der Kindere, 467
1180 UCCLE

Echelle: 1/100

Niveaux: 3° et 4° étages

Objet: établissement des documents en vue de l'acte de base du bien sis

Tél: 02/345.19.39
Fax: 02/344.59.95
email: info@bureau-hamon.be

