

GUY DUBAERE - OLIVIER NEYRINCK -
DIDIER BRUSSELMANS
Notaires associés
A Jette (1090 Bruxelles), Chaussée de Jette, 514/A
Soc. Civ. sous forme de sprl
RPM 870.339.428

EW

STATUTS IMMOBILIERS

*Droit d'écriture de **cinquante euros (50,00€)** payé sur déclaration par le notaire détenteur de la minute.*

ACTE DE BASE

Droit d'écriture de cinquante euros payé sur déclaration du notaire instrumetzant.

L'AN DEUX MILLE HUIT.

Le trente mai.

Par devant Nous, Maître **Olivier NEYRINCK**, notaire associé de résidence à Jette.

Premier
feuillet

ONT COMPARU

1/
Ci-après dénommé « le propriétaire du terrain ».

ET

2/

Ci-après dénommé « le promoteur ».

Ci-après dénommés ensemble « le comparant ».

Lequel comparant a requis le notaire soussigné de dresser le statut immobilier du complexe immobilier dont il sera question ci-après.

EXPOSE PREALABLE

1. DESCRIPTION DU BIEN.

Le comparant, est propriétaire du bien suivant :

COMMUNE DE GANSHOREN - DEUXIEME DIVISION

Un immeuble à appartements en cours de construction



érigé sur une parcelle de terrain sise à l'angle de l'avenue Charles Quint et de la rue Pampoel où elle présente un développement de façade de six mètres cinquante centimètres, cadastrée ou l'ayant été suivant extrait émis depuis moins d'un an section A, numéro 78/M/4, pour une contenance de un are soixante centiares (la 60ca).

2. ORIGINE DE PROPRIETE

Aux termes d'un acte reçu le dix neuf avril deux mil six par le notaire Didier Brusselmans, notaire associé à Jette, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le deux mai suivant, sous le numéro 50-T-02/05/2006-06442, * a vendu le bien prédécrit à Monsieur,

*
Originellement le bien prédécrit appartenait à Monsieur * et son épouse Madame *, à Bruxelles pour l'avoir acquis de la société *à Ganshoren suivant acte reçu par le notaire Léon Coenen, ayant résidé à Bruxelles le vingt-cinq septembre mille neuf cent quarante, transcrit.

Les époux * étaient mariés sous le régime de la communauté réduite aux acquêts suivant leur contrat de mariage reçu par le notaire Groensteen, ayant résidé à Laeken, le trois septembre mille neuf cent huit, ledit contrat comprenait l'attribution de la communauté en pleine propriété à l'époux survivant.

Monsieur *T, prénommé est décédé à Bruxelles le premier novembre mille neuf cent quarante- quatre. De sorte que le bien prédécrit est devenu la pleine propriété de Madame *

Madame *, prénommée, veuve de Monsieur * est décédée à Woluwe-Saint-Lambert, le vingt juillet mille neuf cent quatre-vingt-trois, en laissant comme seuls héritiers légaux et réservataires :

- sa fille, Madame *, prénommée;
- son petit-fils Monsieur *, venant en représentation de sa mère prédécédée Madame * épouse de Monsieur * décédée à Tienen, le dix-neuf août mille neuf cent soixante-neuf.

Suite à un acte de partage intervenu entre Madame *et Monsieur *, reçu par le notaire Guy Wackers, précité à l'intervention du notaire Jacques Hopchet, ayant résidé à Antwerpen le dix-neuf octobre mille neuf cent quatre-vingt-quatre, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le trois janvier suivant, volume 9386, numéro 15, le bien prédécrit a été attribué à Madame FEYT Denise, ci-après nommée.

Madame * prénommée était propriétaire de ce bien pour l'avoir acquis avant son mariage, de Madame * sans profession à Bruxelles, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Guy WACKERS ayant résidé à Molenbeek-Saint-Jean, le treize

juillet mil neuf cent nonante, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt neuf août suivant, volume 10560 numéro 6.

Monsieur * en était propriétaire pour l'avoir acquis de Madame *, avocate, épouse de Monsieur * à Molenbeek-Saint-Jean, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Alain Van den Weghe ayant résidé à Strombeek-Bever à l'intervention de Maître André DERKINDEREN à Buizingen, en date du huit mars deux mille deux, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le dix huit avril suivant, sous la référence 50-T-18/04/2002- 03972.

- * **Renonciation à accession** * -

Deuxième
feuillet

Aux termes d'un acte de renonciation ~~tacite~~ à accession reçu par le notaire Didier Brusselmans, prénommé, le douze avril deux mille sept, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le sept mai suivant, sous la référence 50-T-070507-05953, Monsieur * a renoncé à l'accession des constructions érigées par la société privée à responsabilité limitée « * », ayant son siège social à 1020 Bruxelles, Boulevard Emile Bockstael, numéro 292, inscrite à la Banque Carrefour des entreprises sous le numéro : * sur le terrain prédécrit.

- * **Mise sous le régime de la copropriété** * -

Ceci exposé, le comparant a requis le notaire soussigné d'acter sa volonté de placer le bien prédécrit sous le régime de la copropriété réglé par la première section du chapitre III du titre II du livre II du Code Civil, inséré par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, et de dresser ainsi qu'il suit, en vue d'opérations juridiques, les statuts et le règlement d'ordre intérieur (dont question en annexe) relatifs au complexe immobilier prédécrit.

Par le fait de sa mise sous le régime de la copropriété, l'ensemble des bâtiments sera divisé en parties privatives ayant pour accessoires inséparables, en copropriété et indivision forcée, un certain nombre de quotités dans les parties communes, c'est-à-dire des constructions, des appareillages communs et du terrain.

CODE BRUXELLOIS DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

En application des articles 99 et 275 du COBAT, le notaire instrumentant a demandé le sept mars deux mille sept à la Commune de Ganshoren de délivrer les renseignements urbanistiques, qui s'appliquent au bien vendu.

* Permis *

Un permis d'urbanisme a été délivré à Monsieur YALCIN Ibrahim et la sprl « GAB CONSULTING » par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de Ganshoren, le quatorze janvier deux mille huit, sous le numéro URB/dw/5272.

Les copies de ce permis d'urbanisme resteront annexées aux présentes.

Monsieur YALCIN Ibrahim et la sprl « GAB CONSULTING » s'obligent à respecter les conditions imposées par ledit permis.

* Modifications éventuelles à l'acte de base *

a) Généralités

Le comparant déclare se réserver, dans le respect de la loi du trente juin mil neuf cent nonante quatre, à son profit exclusif le droit :

1° De changer la répartition des quotités dans les parties communes de l'immeuble, et de n'importe laquelle des parties privatives dont il est resté propriétaire.

La composition des parties privatives et des parties communes n'a, pour le surplus, rien de définitif. Elle pourra être modifiée par le comparant, sans le recours des copropriétaires de l'immeuble, pour les locaux dont il reste propriétaire, en exécution des règlements des autorités compétentes, ou même dans le but d'améliorer les dispositions générales ou particulières de l'ensemble résidentiel, au gré du comparant.

Si, faisant usage de cette faculté, le comparant rendait commune une partie privative, ou privative une partie commune, les quotités indivises y afférentes seraient réparties entre d'autres locaux privatifs, dont le comparant resterait propriétaire au gré de ce dernier.

2° De modifier la configuration des locaux, telle qu'elle est établie aux plans ci-annexés.

3° De clôturer, ou de murer, certaines parties privatives ou communes qui ne le sont pas, ou de supprimer des murs et des clôtures, et de pouvoir ainsi les affecter à une autre destination.

4° De réunir une ou plusieurs parties privatives pour n'en faire qu'une seule. De transférer un ou plusieurs éléments privatifs sur un autre, de diviser ou rediviser les éléments privatifs, et, d'une façon générale, de modifier la configuration des parties privatives, telle qu'elle est établie aux plans ci-annexés.

Toutefois ces modifications ne pourront changer le montant total des millièmes des parties communes affectés à l'ensemble des parties privatives qui subiront ces modifications.

Aucune modification ne pourra avoir pour effet de changer la valeur des biens vendus. Dans un tel cas,

Troisième
feuillet



l'accord unanime des copropriétaires sera requis, conformément à l'article 577-7 paragraphe 3 du code civil, sans préjudice à la modification des quotes-parts éventuellement des charges pour les biens restant appartenir au comparant.

Les modifications à intervenir ne pourront nuire en rien à la structure et à la solidité de l'immeuble.

En cas de travaux nécessitant l'intervention d'un architecte, ces derniers seront entrepris sous son contrôle.

Les honoraires éventuels de cet architecte afférents à ces travaux ainsi que le coût de ces derniers seront supportés par le comparant.

b) Le comparant est autorisé à concéder un droit de superficie ou un bail emphytéotique à toute l'intercommunale (électricité, eau...) dans l'hypothèse où une demande en serait faite.

c) le comparant est autorisé à céder à la commune à première demande de celle-ci la zone trottoir telle que celle-ci est figurée que le procès verbal dressé par le géomètre expert Mikael ALLAR le cinq février deux mille cinq et qui restera ci-annexé.

d) Mandat

Le comparant est habilité à signer seul les actes qui seraient établis en exécution des droits qu'il s'est réservé en vertu des dispositions reprises ci-avant.

Toutefois, si l'intervention d'un autre copropriétaire de l'immeuble était nécessaire, celui-ci devra apporter son concours à ces actes gracieusement et à première demande.

Pour autant que de besoin, ce copropriétaire donne dès à présent mandat irrévocable au comparant de le représenter à la signature de ces actes; ce mandat devra être confirmé dans l'acte de cession.

Titre premier - ACTE DE BASE

CHAPITRE I - ANALYSE DES PLANS

Monsieur * a fait dresser par l'architecte Karel Lowette, à 1080 Bruxelles, rue E. Van Cauwenbergh, 56, les plans du complexe immobilier s'y rapportant.

Ces plans dressés en date du cinq décembre deux mille trois, modifié en date du cinq juillet deux mille sept et modifié une dernière fois en date du trois décembre deux mille sept par l'architecte précité et dont question plus amplement ci-dessous et prévoyant la division tant en parties privatives qu'en parties communes, de l'immeuble désigné ci-avant et comprenant des locaux destinés logements, et se composant d'un rez-de-chaussée et cinq étages (dont un étage technique, sont signés "ne varietur" par le comparant et le notaire soussigné, pour rester annexés aux présentes et en faire

partie intégrante.

Ils seront déposés au bureau des hypothèques sans cependant être soumis à la formalité de la transcription.

A titre préliminaire, il est fait observer que seuls seront décrits les plans de division de l'immeuble figurant à la liste ci-dessous, objet du présent acte de base, signés « ne varietur » et restant ci-annexés :

plan 1 : rez-de-chaussée, premier étage et deuxième étage ;

plan 2 troisième étage, quatrième étage et cinquième étage étant un étage technique.

Ce plan est le plan du rez-de-chaussée, du premier et du deuxième étage.

On y remarque :

Quatrième
feuillet

REZ-DE-CHAUSSEE

a. Parties privatives et exclusives

1/ **Le LOT « G1 »**, étant un espace « garage » au rez-de-chaussée, destiné au stationnement de véhicules et comprenant le garage proprement dit avec sa porte à front de rue.

2/ **Le LOT « G2 »**, étant un espace « garage » au rez-de-chaussée, destiné au stationnement de véhicules et comprenant le garage proprement dit avec sa porte à front de rue.

3/ **Le LOT « G3 »**, étant un espace « garage » au rez-de-chaussée, destiné au stationnement de véhicules et comprenant le garage proprement dit, un emplacement vélo privé et sa porte à front de rue.

4/ **Le LOT « G4 »**, étant un espace « garage » au rez-de-chaussée, destiné au stationnement de véhicules et comprenant le garage proprement dit, un emplacement vélo privé et sa porte à front de rue.

5/ **Le LOT « G5 »**, étant un espace « garage » au rez-de-chaussée, destiné au stationnement de véhicules et comprenant le garage proprement dit avec sa porte à front de rue.

6/ **Le LOT « G6 »**, étant un espace « garage » au rez-de-chaussée, destiné au stationnement de véhicules et comprenant le garage proprement dit avec sa porte à front de rue.

b. Parties communes

- Un hall d'entrée avec ascenseur et dégagement

donnant accès à la cage d'escalier;

- Local poubelles ;
- Local vélos ;
- Local d'entretien;
- Local compteurs.

PREMIER ÉTAGE.

Faisant partie du LOT « A1 », étant l'appartement au premier étage à gauche en regardant face à l'immeuble, comprenant :

a. Parties privatives et exclusives :

- Hall d'entrée avec vestiaire, toilettes, espace salon/salle à manger, cuisine ouverte, débarras avec chaufferie, salle de bains avec toilettes, hall de nuit, chambre à coucher une et chambre à coucher deux.

b. Parties communes :

- Hall avec ascenseur et accès à l'escalier de l'immeuble.

Faisant partie du LOT « A2 », étant un duplex au premier et deuxième étage à droite en regardant face à l'immeuble, comprenant :

a. Parties privatives et exclusives :

Au premier étage

- Hall de nuit, débarras, toilettes, chambre à coucher une, salle de bains, local chaufferie, chambre à coucher deux et chambre à coucher trois, escalier donnant vers le deuxième étage.

b. Parties communes :

- Hall avec ascenseur et accès à l'escalier de l'immeuble.

DEUXIÈME ÉTAGE.

Faisant partie du LOT « AZ », étant l'appartement au deuxième étage à gauche en regardant face à l'immeuble, comprenant:

a. Parties privatives et exclusives :

- Hall d'entrée avec vestiaire, toilettes, salon/salle à manger, cuisine ouverte, débarras avec chaufferie, hall de nuit, salle de bains avec toilettes, chambre une et chambre deux.

b. Parties communes

- Hall avec ascenseur et accès à l'escalier de l'immeuble.

Faisant partie du LOT « A2 », étant un duplex au premier et deuxième étage à droite en regardant face à l'immeuble, comprenant :

a. Parties privatives et exclusives :

Au deuxième étage :

- Hall d'entrée avec vestiaire, toilettes, salon/salle à manger, débarras, cuisine ouverte, local chaufferie, coin télévision, escalier donnant vers le premier étage.

b. Parties communes :

- Hall avec ascenseur et accès à l'escalier de l'immeuble.

*** PLAN 2.**

Ce plan est le plan du troisième étage, quatrième et cinquième étage (étage technique).

On y remarque :

TROISIEME ETAGE

Faisant partie du LOT « A4 », étant l'appartement au troisième étage à gauche en regardant face à l'immeuble, comprenant

a. Parties privatives et exclusives :

Hall d'entrée avec vestiaire, toilettes, débarras avec chaufferie, salon/salle à manger, cuisine ouverte, hall de nuit, salle de bains avec toilettes, chambre une et chambre deux.

b. Parties communes :

- Hall avec ascenseur et accès à l'escalier de l'immeuble.

Faisant partie du LOT « A5 », étant l'appartement au troisième étage à droite en regardant face à l'immeuble, comprenant .

a. Parties privatives et exclusives

- Hall d'entrée avec vestiaire, toilettes, débarras, salon/salle à manger, cuisine ouverte, local chaufferie, salle de douche, chambre une.

b. Parties communes :

- Hall avec ascenseur et accès à l'escalier de l'immeuble.

QUATRIEME ETAGE:

Faisant partie du LOT « A6 », étant le penthouse au quatrième et cinquième étage, comprenant

Cinquième
feuillet



a. PaRtie PRivative et exclusives :
e :

Hall d'entrée avec vestiaire, chambre une, chambre deux, salle de bains avec douche, bain et toilettes, salon/salle à manger, toilettes, feu ouvert, espace bureau, espace cuisine, débarras avec chaufferie, terrasse avec abri de jardin, escalier intérieur donnant vers le cinquième étage.

AU CINQUIÈME ÉTAGE :

- Salle de douche, toilettes, chambre trois, terrasse, escalier donnant vers le quatrième étage.

b. Parties communes :

- Cage d'ascenseur avec l'ascenseur.

CHAPITRE II - DIVISION

La division du complexe immobilier se fait sur base des plans ainsi qu'il suit :

1. Formation des lots - dénomination des entités privatives.

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

1/ Le LOT « G1 », étant un espace « garage » au rez-de-chaussée, destiné au stationnement de véhicules et comprenant le garage proprement dit avec sa porte à front de rue.

2/ Le LOT « G2 », étant un espace « garage » au rez-de-chaussée, destiné au stationnement de véhicules et comprenant le garage proprement dit avec sa porte à front de rue.

3/ Le LOT « G3 », étant un espace « garage » au rez-de-chaussée, destiné au stationnement de véhicules et comprenant le garage proprement dit, un emplacement vélo privé et sa porte à front de rue.

4/ Le LOT « S4 », étant un espace « garage » au rez-de-chaussée, destiné au stationnement de véhicules et comprenant le garage proprement dit, un emplacement vélo privé et sa porte à front de rue.

5/ Le LOT « G5 », étant un espace « garage » au rez-de-chaussée, destiné au stationnement de véhicules et comprenant le garage proprement dit avec sa porte à front de rue.

6/ Le LOT « G6 », étant un espace « garage » au rez-de-chaussée, destiné au stationnement de véhicules et comprenant le garage proprement dit avec sa porte à front de rue.

7/ Le LOT « A1 », étant l'appartement au premier étage à gauche en regardant face à l'immeuble.

8/ Le LOT « A2 », étant un duplex au premier et deuxième étage à droite en regardant face à l'immeuble.

9/ **Le LOT « A3 »**, étant l'appartement au deuxième étage à gauche en regardant face à l'immeuble.

10/ **Le LOT « A4 »**, étant l'appartement au troisième étage à gauche en regardant face à l'immeuble.

11/ **Le LOT « A5 »**, étant l'appartement au troisième étage à droite en regardant face à l'immeuble.

12/ **Le LOT « A6 »**, étant le penthouse au quatrième et cinquième étage.

C H A P I T R E I I I - D E F I N I T I O N E T D E S C R I P T I O N D E S P A R T I E S P R I V A T I V E S E T C O M M U N E S

1) Description des lots.

1/ **Le LOT « G1 »**, étant un espace « garage » au rez-de-chaussée, destiné au stationnement de véhicules et comprenant

- a) en propriété privative et exclusive :
 - le garage proprement dit avec sa porte à front de rue.
- b) en copropriété et indivision forcée :
 - les douze/millièmes (12.1000ièmes) indivis dans les parties communes en ce compris le terrain.

2/ **Le LOT « G2 »**, étant un espace « garage » au rez-de-chaussée, destiné au stationnement de véhicules et comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive :
 - le garage proprement dit avec sa porte à front de rue.
- b) en copropriété et indivision forcée .
 - les douze/millièmes (12.1000ièmes) indivis dans les parties communes en ce compris le terrain.

3/ **Le LOT « G3 »**, étant un espace « garage » au rez-de-chaussée, destiné au stationnement de véhicules et vélo et comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive :
 - le garage proprement dit avec sa porte à front de rue.
- b) en copropriété et indivision forcée :
 - les treize/millièmes (13.1000ièmes) indivis dans les parties communes en ce compris le terrain.

4/ **Le LOT « G4 »**, étant un espace « garage » au rez-de-chaussée, destiné au stationnement de véhicules et vélo et comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive :
 - le garage proprement dit avec sa porte à front de rue.
- b) en copropriété et indivision forcée :
 - les quatorze/millièmes (14.1000ièmes) indivis dans les parties communes en ce compris le terrain.

5/ **Le LOT « G5 »**, étant un espace « garage » au

sixième
feuillet



rez-de-chaussée, destiné au stationnement de véhicules et comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive :
 - le garage proprement dit avec sa porte à front de rue.
- b) en copropriété et indivision forcée :
 - les douze/millièmes (12.1000ièmes) indivis dans les parties communes en ce compris le terrain.

6/ **Le LOT « G6 »**, étant un espace « garage » au rez-de-chaussée, destiné au stationnement de véhicules et comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive :
 - le garage proprement dit avec sa porte à front de rue.
- b) en copropriété et indivision forcée :
 - les onze/millièmes (11.1000ièmes) indivis dans les parties communes en ce compris le terrain.

7/ **Le LOT « A1 »**, étant l'appartement au premier étage à gauche en regardant face à l'immeuble et comprenant:

- a) en parties privatives et exclusives :
 - Hall d'entrée avec vestiaire, toilettes, espace salon/salle à manger, cuisine ouverte, débarras, salle de bains avec toilettes, hall de nuit, chambre à coucher une et chambre à coucher deux.

- b) en copropriété et indivision forcée :
 - Les cent vingt-quatre/millièmes indivis (124/1.000ièmes) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

8/ **Le LOT « A2 »**, étant un duplex au premier et deuxième étage à droite en regardant face à l'immeuble et comprenant :

- a) en parties privatives et exclusives :

Au premier étage :

- Hall de nuit, débarras, toilettes, chambre à coucher une, salle de bains, local chaufferie, chambre à coucher deux et chambre à coucher trois, escalier donnant vers le deuxième étage.

Au deuxième étage :

- Hall d'entrée avec vestiaire, toilettes, salon/salle à manger, débarras, cuisine ouverte, local chaufferie, coin télévision, escalier donnant vers le premier étage.

- b) en copropriété et indivision forcée :
 - Les cent quatre-vingt-huit/millièmes indivis (188/1.000ièmes) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

9/ **Le LOT « A3 »**, étant l'appartement au deuxième étage à gauche en regardant face à l'immeuble et comprenant:

a) en parties privatives et exclusives :
- Hall d'entrée avec vestiaire, toilettes, salon/salle à manger, cuisine ouverte, débarras avec chaufferie, hall de nuit, salle de bains avec toilettes, chambre une et chambre deux.

b) en copropriété et indivision forcée :
Les cent vingt-quatre/millièmes indivis (124/1.000ièmes) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

10/ **Le LOT « A4 »**, étant l'appartement au troisième étage à gauche en regardant face à l'immeuble et comprenant

a) en parties privatives et exclusives :
- Hall d'entrée avec vestiaire, toilettes, débarras avec chaufferie, salon/salle à manger, cuisine ouverte, hall de nuit, salle de bains avec toilettes, chambre une et chambre deux.

b) en copropriété et indivision forcée :
Les cent vingt-quatre/millièmes indivis (124/1.000ièmes) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

11/ **Le LOT « A5 »**, étant l'appartement au troisième étage à droite en regardant face à l'immeuble et comprenant :

a) en parties privatives et exclusives :
- Hall d'entrée avec vestiaire, toilettes, débarras, salon/salle à manger, cuisine ouverte, local chaufferie, salle de douche, chambre une.

b) en copropriété et indivision forcée :
- Les nonante-quatre/millièmes indivis (94/1.000ièmes) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

12/ **Le LOT « A6 »**, étant le penthouse au quatrième et cinquième étage et comprenant:

a) en parties privatives et exclusives :

Au quatrième étage :

- Hall d'entrée avec vestiaire, chambre une, chambre deux, salle de bains avec douche, bain et toilettes, salon/salle à manger, toilettes, feu ouvert, espace bureau, espace cuisine, débarras avec chaufferie terrasse avec abri de jardin, escalier intérieur donnant vers le cinquième étage.

Au cinquième étage

- Salle de douche, toilettes, chambre trois, terrasse, escalier donnant vers le quatrième étage.

b) en copropriété et indivision forcée :

- Les deux cent septante-deux/millièmes indivis (272/1.000ièmes) dans les parties communes, en ce

Septième et
dernier
feuillet



compris le terrain.

a. LES PARTIES PRIVATIVES COMPRENNENT :

Chaque partie privative comprend les parties constitutives du lot, à l'exception des parties communes, et notamment le plancher, la parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec la structure qui est partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes d'entrée particulière, les portes, les fenêtres sur rue et sur jardin avec leur châssis, volets et persiennes, toutes les canalisations adductives ou évacuatives intérieures des lots et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salles de bains, cuisine,...), les installations de chauffage particulières (les convecteurs, les installations de chauffage individuel, les radiateurs et les tuyauteries attenantes à cette installation), le plafonnage attaché à la structure supérieure formant plafond, le plafonnage et autres revêtements, la décoration intérieure du lot, soit tout ce qui se trouve à l'intérieur du lot et qui sert à son usage exclusif.

b. LES PARTIES COMMUNES COMPRENNENT :

Le sol ou terrain, les fondations, les murs porteurs de façade et de refend, les souches des cheminées, les ornements des façades, la toiture et son recouvrement, les corniches, les gouttières, les tuyaux d'écoulement des eaux pluviales, les égouts, les canalisations d'eau et d'électricité desservant uniquement les parties communes de l'immeuble, la mitoyenneté, les pignons et les murs de clôture, les balcons et terrasses, les canalisations et les conduites de toute nature, eau, gaz, électricité, tout à l'égout, *sauf toutefois, les parties de ces conduites et canalisations se trouvant à l'intérieur des parties privatives et servant à leur usage exclusif.*

La porte d'entrée de l'immeuble, les sonneries extérieures à ces portes, la parlophonie et la basse tension, les boîtes aux lettres.

L'escalier, sa cage, ses paliers, y compris toutes les garnitures, installations électriques, la minuterie et les appareils d'éclairage des parties communes, revêtements, peintures et enduits,...

En général, toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectés à l'usage exclusif de l'un ou l'autre des locaux privatifs.

Il est fait remarquer que le caractère commun d'une chose ne préjudicie pas aux règles de partage des charges en fonction de l'utilité des choses comme précisé ci-après.

CHAPITRE IV - REPARTITION DES MILLIEMES.

Le complexe comprend des parties privatives qui font l'objet d'une propriété exclusive et personnelle et de parties communes, qui y sont rattachées à titre d'accessoires inséparables et cela dans une proportion déterminée.

Les parties communes, en ce compris le terrain, sont divisées en mille/millièmes (1.000/1.000ièmes).

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

<u>Lot 1</u> :	douze/millièmes	12/1.000
<u>Lot 2</u> :	douze/millièmes	12/1.000
<u>Lot 3</u> :	treize/ millièmes	13/1.000
<u>Lot 4</u> :	quatorze/millièmes	14/1.000
<u>Lot 5</u> :	douze/millièmes	12/1.000
<u>Lot 6</u> :	onze/millièmes	11/1.000
<u>Lot 7</u> :	cent vingt-quatre/millièmes	124/1.000
<u>Lot 8</u> :	cent quatre-vingt-huit/millièmes	188/1.000
<u>Lot 9</u> :	cent vingt-quatre/millièmes	124/1.000
<u>Lot 10</u> :	cent vingt-quatre/millièmes	124/1.000
<u>Lot 11</u> :	nonante-quatre/millièmes	94/1.000
<u>Lot 12</u> :	deux cent septante-deux/millièmes	272/1.000

TOTAL :	mille / millièmes	1.000/1.000
----------------	--------------------------	--------------------

CHAPITRE V - CONSTATATION JURIDIQUE

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

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

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

CHAPITRE VI - RESTRICTIONS - RESERVES - DESTINATION

Chaque propriétaire sera autorisé à remplacer à ses frais la porte palière de son appartement par une

nouvelle porte correspondant au style architectural de l'immeuble de manière à se protéger contre toutes infractions éventuelles, tout en préservant l'harmonie de l'immeuble. Pour ce faire, il en informera au préalable les autres copropriétaires qui pourront formuler leur remarques.

CHAPITRE VII - SERVITUDES CONVENTIONNELLES ET PAR

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

Il en est notamment ainsi :

- des vues qui pourraient exister d'une partie privative sur l'autre ;
- des communautés de descentes d'eaux pluviales et résiduaires, d'égouts, et cætera ... ;
- du passage des canalisations et conduites de toute nature (eau, gaz, électricité, antenne et cætera...;
- et de façon générale, de toutes les communautés et servitudes entre les diverses parties privatives ou entre celles-ci et les parties communes qui révéleront les plans ou leur exécution, au fur et à mesure de la construction des bâtiments ou encore l'usage de lieux.

La comparante déclare constituer, à titre de servitude perpétuelle et gratuite, au profit et à charge de tous et chacun des biens privatifs, le droit de passage pour toutes canalisations, gaines, conduites, nécessaires à l'exécution et aux achèvements des locaux supérieurs, inférieurs et latéraux.

Cette servitude existera également pour toutes les canalisations généralement quelconques qui devront traverser le terrain, sur lequel est érigé le complexe immobilier objet du présent acte de base, pour desservir ce complexe immobilier.

CHAPITRE VIII - SERVITUDES PARTICULIERE

L'acte de vente précité reçu par le Notaire Alain Van den Weghe ayant résidé à Strombeek-Bever à l'intervention de Maître André DERKINDEREN à Buizingen, le huit mars deux mille deux, **mentionne** les conditions particulières ci-après littéralement reproduites, à savoir :

"Deze verkoop wordt bovendien toegestaan en aanvaard mits
"de bedingen, clausules en voorwaarden vervat in de akte
"verleden voor notaris Guy WACKERS, voornoemd in datum
"van dertien juli negentienhonderd negentig, hierna
"letterlijk overgenomen voor zoveel zij nog van
"toepassing zijn.

"De koper wordt zuiver en eenvoudig in de plaats gesteld
"in al de rechten en verplichtingen van de verkoper en
"zonder verhaal op deze laatste :

"Conditions spéciales.

"Dans l'acte prérappelé du notaire Léon COENEN en date
"du vingt cinq septembre mil neuf cent quarante, il est
"textuellement stipulé ce qui suit :

"Si les acquéreurs ou leurs ayants droit édifient une
"construction sur le terrain vendu, celle ci comportera
"au moins deux étages sous corniche.

"Le projet de façade des bâtiments à élever devra être
"soumis à l'approbation de la société avant l'envoi des
"plans aux Communes intéressées et les acquéreurs ne
"pourront suppléer à l'approbation de la société par
"l'autorisation administrative de bâtir. Un exemplaire
"de la façade sera remis à la société venderesse.

"Il est interdit d'établir sur ces terrains ou dans les
"bâtiments qui seront construits à moins d'autorisation
"spéciale des autorités compétentes, aucun commerce,
"industrie ou négoce qui soient de nature à incommoder
"les voisins, par insalubrité ou autrement, notamment
"aucun dépôts, magasins, ou débit de houille, chaux
"bières, liqueurs et en général aucune des industries
"mentionnées au tableau de classement annexé à l'arrêté
"royal du dix août mil neuf cent trente trois, sur la
"police des établissements dangereux, insalubres et
"incommodes et aux arrêtés qui ont modifié celui-ci.

"Le règlement de la police de la Commune prévoit à
"l'avenue Charles Quint des dalles sur toute la largeur
"des trottoirs, l'emploi de pavés de grès est autorisé
"pour les entrées des portes cochères".

"La partie acquéreur est subrogée dans tous les droits et
"reprenra toutes 2es ob2îgatiözs de fa partie
"vezderesse refatîfs au bien vendu".

Le comparant décline toute responsabilité quant aux
servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des
propriétaires antérieurs.

Titre deuxième - REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I- ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

Article 1 - Dénomination - Siège.

L'association des copropriétaires aura son siège à
Ganshoren, à l'angle de l'avenue Charles Quint et de la
rue Pampoel, et sera dénommée « Association de
copropriétaires de l'avenue Charles Quint

CHAPITRE II - DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX

PARTIES COMMUNES.

Article 2 - Particularités de la jouissance des parties privatives.

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

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

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

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

Les propriétaires pourront établir des postes récepteurs de téléphonie, de radio ou de télévision, mais à ce sujet, l'assemblée générale fixera, à la simple majorité, un règlement d'ordre intérieur.

S'il est installé dans l'immeuble des antennes collectives pour la radio et la télévision et des tubes spéciaux pour le téléphone, les propriétaires devront obligatoirement s'en servir à l'exclusion de toute installation privée du même genre, il en sera de même en cas d'existence d'un réseau ou de télédistribution.

Les frais d'achat, de placement et d'entretien de ces antennes et câbles seront à charge de la communauté, même si certains propriétaires n'en avaient pas l'utilisation.

Article 3 - Des limites à la jouissance des parties privatives.

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

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

Article 4 - Transformations.

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

copropriétaires. Ces travaux et les honoraires seront payés par le propriétaire qui les aura sollicités. Ils ne pourront être effectués qu'à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble et après avoir obtenu l'autorisation de l'assemblée générale, laquelle pourra subordonner son autorisation à des conditions particulières.

Article 5 - Situation juridique des parties communes.

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

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

CHAPITRE III - REPARTITION DES FRAIS D'ENTRETIEN ET REPARATIONS ET DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES.

Article 6 - Frais communs.

Chacun des copropriétaires contribuera aux dépenses de conservation et d'entretien des choses communes ainsi qu'aux frais d'administration et aux charges nées des besoins communs, s'il y en a, en proportion de ses droits dans les parties communes. Les quotes-parts sont dès lors proportionnelles à la quotité de chacun dans les parties communes.

Article 7 - Impôts.

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

Article 8 - Responsabilité civile - Répartition de la responsabilité.

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

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

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

Article 10 - Recettes communes.

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

COPROPRIETAIRES.

Article 11 - Pouvoirs.

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

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

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

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

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

Article 13 - Assemblées.

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

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

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

Article 14 - Convocations.

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

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

Article 15 - Ordre du jour.

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

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

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

ensuite de ces discussions, aucune décision ayant force obligatoire.

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

Chacun des copropriétaires a le droit de demander l'inscription d'un point à l'ordre du jour. Cette demande sera faite par écrit en temps utile pour pouvoir être insérée dans la lettre de convocation.

Article 16 - Indivision des voix.

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

Article 17 - Mandat.

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

Chaque époux sera présumé représenter son conjoint.

Article 18 - Droit de vote.

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Les copropriétaires disposent d'une voix par millième (1.000ième) qu'ils possèdent dans les parties communes.

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

Article 19 - Quorum.

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

Article 20 - Majorité.

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

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

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

* à la majorité des trois quarts des voix :

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

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

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

à la majorité des quatre cinquièmes de voix :

- de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété ;
- de la modification de la destination de l'immeuble ou partie de celui-ci ;
- de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle ;
- de toute acquisition des biens immobiliers destinés à devenir communs ;
- de tous actes de disposition de biens immobiliers communs.

* à l'unanimité des voix :

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

Article 21 - Procès-verbaux - Registre.

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

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

CHAPITRE V - SYNDIC.

Article 22 - Nomination.

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

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

Article 23 - Attributions du syndic.

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

Le gérant a la faculté de subdéléguer partiellement ses pouvoirs sous sa propre responsabilité.

Article 24 - Comptabilité.

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

L'assemblée générale annuelle fixe le montant de la

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

Article 25 - Recouvrement des créances.

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

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

Article 26 - Délégation de loyer.

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

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

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

REGLEMENT ORDRE INTERIEUR

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

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

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

Ce règlement peut être modifié par une décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise conformément aux dispositions légales en la matière. Les modifications du règlement d'ordre intérieur ne doivent pas être constatées par acte authentique ni soumises à la

transcription.

Article 28 - Opposabilité.

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

2. Toute disposition du règlement d'ordre intérieur ainsi que toute décision de l'assemblée générale s'imposent et sont opposables à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels ou personnels, actuels ou futurs aux conditions déterminées par l'article 577-10, paragraphe 4, 1° et 2° du Code civil.

A cette fin,

- tous actes translatifs ou déclaratifs de droits réels ou personnels sur l'immeuble (à titre d'illustration, les ventes et les baux), devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de ces dispositions et qu'il est subrogé de plein droit, par le seul fait d'être devenu propriétaire, locataire ou occupant d'une partie quelconque de l'immeuble ou bénéficiaire de tous droits quels qu'ils soient, dans tous les droits et obligations qui en résultent du règlement d'ordre intérieur et des décisions régulièrement prises par les assemblées générales des copropriétaires ;

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

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

CHAPITRE VII - ASSURANCES.

Article 29 - Assurances.

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

La police suivante sera notamment souscrite

Risques d'incendie de l'immeuble couvrant le recours des voisins, chômage immobilier, toutes explosions.

Article 30 - Expéditions.

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

Article 31 - Primes à charge d'un seul.

Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires ou du chef du personnel qu'il emploie ou plus généralement pour toute raison personnelle à un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

Article 32 - Assurances particulières.

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

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

Article 33 - Mobilier - Risques locatifs - Recours des voisins.

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

Titre troisième - DISPOSITIONS DIVERSES

Article 34 - Premier syndic.

Le comparant assumera la fonction de syndic jusqu'à la première assemblée générale des copropriétaires.

Article 35 - Référence à la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre.

Pour tout ce qui n'est pas prévu dans les présents statuts et règlement d'ordre intérieur, il est référé conventionnellement aux dispositions du Code civil, telles que modifiées par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre (à l'exception du titre IV de ladite loi).

Article 36 - Adresse - Communications.

Pour l'exécution des statuts, du règlement d'ordre

intérieur et des décisions de l'assemblée générale des copropriétaires, tout propriétaire ou titulaire de droits réels, actuels ou futurs, est tenu de communiquer au syndic, dans le mois de la naissance de son droit, l'adresse à laquelle toutes les notifications ou convocations lui seront valablement adressées. A défaut, il sera censé avoir élu domicile dans l'immeuble objet de ses droits.

De même, tout propriétaire ou titulaire de droits réels ou personnels sur l'immeuble, actuels ou futurs, est tenu de communiquer au syndic, dans le mois de la cession de droits réels ou de la concession de droits personnels, l'adresse à laquelle toutes les notifications ou convocations seront valablement adressées au cessionnaire ou concessionnaire de ces droits.

Article 37 - Election de juridiction.

Pour l'exécution des statuts, du règlement de copropriété, du règlement d'ordre intérieur ci-annexé et des décisions de l'assemblée générale des copropriétaires, seules les Tribunaux de Bruxelles seront compétents.

DISPOSITIONS FINALES

I. Dispositions transitoires

1) 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.

2) Le comparant se réserve le droit de faire toutes publicités qu'il jugera utiles sur la propriété jusqu'à la vente du dernier lot.

3) Premières charges communes.

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

1° les frais de raccordements et le coût du placement et de l'ouverture des compteurs communs pour le gaz, l'eau et l'électricité.

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

3° les primes des polices d'assurance contractées par le syndic ou le comparant.

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes à concurrence des quotes-parts dont il dispose dans les parties communes.

4) Fonds de roulement

Le montant initial de la provision pour fonds de roulement pourra être fixé par le comparant sur base des évaluations et exigible au plus tard le jour de la réception provisoire préalablement à 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.

5) Assurances.

Les premières assurances seront contractées par le comparant ou le premier syndic au mieux des intérêts des copropriétaires; ceux-ci lui rembourseront les primes payées par lui au prorata des parts de chacun.

II. Transcription hypothécaire

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

III. Frais

La participation des acquéreurs dans les frais des présents statuts et ses annexes est fixée forfaitairement à 499 cent euros (€499) par appartement et cent euros (€100) par emplacement.

IV. Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par le comparant en son siège ci-dessus indiqué.

V. Destination des lieux

A l'exclusion des caves, garages, emplacements de parking, situées au rez-de-chaussée et dont la destination résulte de leur nature même, les diverses entités privatives, telles qu'elles résultent des plans ci-annexés, sont destinées uniquement à usage principal d'habitation, non exclusive dans les lieux d'une activité professionnelle à titre accessoire et non susceptible de causer un trouble de voisinage, sans préjudice aux autorisations administratives, et selon les dispositions plus particulièrement définies au règlement de copropriété.

Il n'est pris aucun engagement par le comparant et le notaire soussigné quant à l'affectation - autre que l'habitation - qui peut ou pourra être donnée aux locaux privatifs de l'immeuble. Le notaire soussigné a pour le surplus attiré l'attention 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.

CERTIFICAT D'ETAT-CIVIL ET D'IDENTITE

Conformément à la loi organique sur le notariat, le Notaire instrumentant déclare connaître les parties et avoir contrôlé leur identité sur base de leur carte d'identité et/ou registre national.

Le numéro de registre national des parties est ici renseigné avec leur accord exprès.

Conformément à la loi hypothécaire, le Notaire instrumentant certifie relativement aux parties à l'acte

- Pour les personnes physiques : les noms, prénoms,

lieu et date de naissance sur base de leur carte d'identité,

- Pour les personnes morales : la dénomination, la forme juridique, le siège, la date de constitution, et le numéro de taxe sur la valeur ajoutée ou d'identification national.

Les frais, droits et honoraires à résulter du présent acte constituent la première charge commune répartie proportionnellement aux millièmes attribués à chaque lot privatif.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Monsieur le Conservateur des Hypothèques est expressément dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes, pour quelque cause que ce soit.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, la comparante fait élection de domicile en son siège social sus indiqué.

PROJET

La comparante nous déclare qu'elle a pris connaissance du projet du présent acte au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes.

DONT ACTE

Fait et passé à Jette, en l'Etude, date que dessus,
Et après lecture commentée et intégrale, les parties ont signé avec Nous, Notaire.

Approuvée la rature de
..... mot(s) nul(s)
..... ligne(s) nul(s)
..... chiffre(s) nul(s)
..... let:tre(s) nul(s)
..... numéro(s) nul(s)
dans le présent acte

Enregistré à Jette, le 01/10/2008, folio 14, case 07, WÇ...renvoi(s)

Au 2ème bureau de l'Enregistrement

Le 01/10/2008

Volume 01 folio 14 case 07

Reçu..... Vingt-cinq euros (25).....

Notaire a.i.

