NOTAIRES
BERQUIN
NOTARISSEN

**Berquin Notaires**
SC sous forme de SCRL
avenue Lloyd George 11
1000 Bruxelles
RPM Bruxelles 0474.073.840

**ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES**

**ayant son siège à avenue Aristide Briand 32, Anderlecht**

Dossier MPG/2121451-6/mb Répertoire : 2022/113494

**STATUTS DE L'IMMEUBLE**
**ET**
**REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR**

L'an deux mille vingt-deux,
Aux dates reprises ci après,
En l'étude, à Bruxelles,
Devant Nous, **Maître Marie-Pierre GERADIN**, **notaire à Bruxelles** (premier canton), exerçant sa fonction dans la société "BERQUIN NOTAIRES", ayant son siège social à Bruxelles, avenue Lloyd George, 11 :

**ONT COMPARU :**

…

- ci-après dénommés, ensemble, même s'ils sont plusieurs, "**le comparant**".

I. **EXPOSÉ PRÉALABLE** :

**A. Description du bien :**

Lequel comparant, préalablement aux statuts de l'immeuble, objets des présentes, nous déclare qu'il est propriétaire d'un immeuble situé à avenue Aristide Briand 32, Anderlecht, plus amplement décrit ci-après :

**COMMUNE D'ANDERLECHT – huitième DIVISION**

Une maison avec ses dépendances sur et avec terrain, sise rue Aristide Briand 52, cadastrée selon titre section H numéros 655 R partie et 538 T partie et selon extrait cadastral récent **section H numéro 538 B 2 P0000**, avec une superficie selon mesurage de deux ares nonante six centiares et quatre-vingt et un decimilliares et selon extrait cadastral récent de deux ares nonante-sept centiares (2a 97ca) (RC : € 4.335,00).

Origine de propriété trentenaire :

…

**B. Conditions particulières**

L'acte du 5 janvier 1962, reçu par le notaire Robert Verbruggen, ayant résidé à Anderlecht et le notaire Jules Goossens-Bara, prénommés, stipule textuellement ce qui suit :

«*CONDITIONS SPECIALES*

*1) la vente publique prérappelée a été effectuée aux conditions du cahier général des charges pour la vente des terrains communaux de la commune d'Anderlecht, approuvé par le conseil communal le vingt neuf juillet mil neuf cent trente sept, et dont un exemplaire a été remis aux acquéreurs qui le reconnaissent et déclarent en avoir parfaite connaissance avec les modifications ci-après textuellement reproduites au procès verbal dressé par Maître Beeckman de Crayloo le deux octobre mil neuf cent cinquante neuf.*

*2) en outre, ledit cahier des charges est complété comme suit :*

*« les constructions à ériger sur les terrains vendus seront conformes aux dispositions du plan général et des plans particuliers d'aménagement établis dans le cadre des arrêtés d'urbanisation en vigueur.*

*« les immeubles à ériger ne pourront dépasser les dimensions de gabarit d'implantation figurant au plan du procès verbal de mesurage.*

*« condition spéciale*

*Les frais de voirie qui deviendront exigibles à partir de ce jour, seront à charge des acquéreurs ; les indemnités de non bâtisse réclamées par la commune d'Anderlecht et venant à échéance le trente et un décembre prochain et les années suivantes seront à charge exclusive des acquéreurs sans recours contre la venderesse.*

*Et en ce qui concerne les terrains situées boulevard Aristide Briand :*

*« les immeubles à ériger sur les susdits lots devront avoir au moins neuf mètres et maximum douze mètres de hauteur de façade (trois étages sous plats forme).* ».

**C. Urbanisme :**

Il résulte d'une lettre du collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Anderlecht du 21 février 2020 ce qui suit :

*" Stedenbouwkundige inlichtingen te verstrekken over de gewestelijke of gemeentelijke verordenende bepalingen betreffende het goed.*

***Wat betreft de lokalisatie:***

*Volgens het Gewestelijk Bestemmingsplan, van kracht sinds 29 juni 2001, ligt het goed in typisch woongebieden, langs een structurerende ruimte. Het goed is niet gelegen in de perimeter van een richtplan van aanleg (RPA). Het goed is niet gelegen in de perimeter van een Bijzonder Bestemmingsplan. Het goed is niet gelegen in de perimeter van het verkavelingsplan.*

***Wat betreft de voorwaarden waaraan een bouwproject moet voldoen:***

*De voorschriften van het Brussels Wetboek van Ruimtelijk Ordening (BWRO);*

*De voorschriften van het voormelde Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) — het toelaatbaar saldo van kantooroppervlakten en, activiteiten voor vervaardiging van immateriële goedere (KaTKO) kan geraadpleegd worden op het volgende webadres: http://casba.irisnet.be/PRAS/ListeMaille.htm;*

*De voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) aangenomen door de Brusselse regering op 21 november 2006 of van een Gezoneerde Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GGSV).*

*De voorschriften van de volgende gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (GemSV) en Specifieke of Gezoneerde Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening (SgemSV of GgemSV):*

** Specifieke Gemeentelijlke Stedenbouwkundige Verordening: "GSV_2016", Belgisch Staatsblad van 17/10/2019.*

*De voorschriften van het GBP, het RPA en van de GSV zijn op de stedenbouwkundige gewestelijke website beschikbaar: http://stedenbouw. brussels.*

*De perimeters van de BBP's en van de verkavelingsplannen zijn beschikbaar op www.brugis.be.*

*Hun inhoud is beschikbaar, op aanvraag, bij het gemeentelijke dienst stedenbouw.*

***Wat betreft eventuele onteigening van het goed:***

*Het goed is niet gelegen in de perimeter van een onteigeningsplan.*

***Wat betreft het voorkooprecht:***

*Het goed is niet gelegen in een perimeter waar het voorkooprecht van toepassing is.*

***Wat betreft het inschrijving van het goed op de bewaarlijst, zijn bescherming of een lopende procedure tot inschrijving of bescherming:***

*Het goed is niet ingeschreven op de inventaris van het onroerende erfgoed.*

*Het goed is niet op de bewaarlijst ingeschreven.*

*Het goed is niet beschermd.*

*Als overgangsmaatregel, worden alle gebouwen waarvoor een bouwvergunning afgegeven werd of die voor 1januari 1932 gebouwd werden beschouwd als ingeschreven op de inventaris van het onroerende erfgoed van het Gewest (artikel 333 van het BWRO).*

***Wat betreft de inventaris van de niet-uitgebate bedrijfsruimten:***

*Het goed is niet opgenomen in de inventaris van de niet-uitgebate bedrijfsruimten.*

***Wat betreft het eventuele bestaan van een rooilijnplan:***

*Het aangepast rooilijnplan voor het goed is niet bekend tot op heden*

***Andere inlichtingen:***

*Het goed is niet begrepen in een wijkcontract.*

*Het goed is niet begrepen in een stadsvernieuwingscontract.*

*Het goed ligt niet binnen de zone voor stedelijke herwaardering.*

*Sommige activiteiten en technische installaties zijn onderworpen aan milieuvergunningen. Dit is het geval van olietanks, garagedozen en open parkeerplaatsen en andere industriële of ambachtelijke activiteiten. Om te controleren als het goed onderworpen is aan een milieuvergunning, gelieve de kaart van de milieuvergunning van IBGE-BIM te kijken: http://novac-pe.irisnet.be/milieuvergunning.html*

*Voor meer informaties betreffende de inventaris van de potentieel verontreinigde bodems in zin van artikel 3, 15° van het Ordonnantie van 5 maart 2009 betreffende het beheer en de sanering van verontreinigde bodems, kunnen inlichtingen genomen worden bij Leefmilieu Brussel, Thurn & Taxis-site, Havenlaan 86C / 3000 te 1000 Brussel, of via www.leefmilieu.brussels;*

*Om te controleren of het onroerend goed bezwaard is door een erfdienstbaarheid voor pijpleiding voor het vervoer van gasproducten, in het kader van de wet van 12 april 1965, kunnen inlichtingen genomen worden bij Fluxys Belgium SA, Kunstenlaan 31 te 1040 Brussel.*

*Het goed is niet gelegen in de perimeter van een zone waarnaar verwezen in het artikel 129 van de wet van 04 april 2014 op de landverzekeringsovereenkomst.*

*Om inlichtingen over de overstromingsgevaar te hebben, gelieve de kaart van overstromingsgevaar in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest te kijken: .http://geoportal.ibgebim.be/webgis/inondation carte.phtml.*

*De kaart van de opmerkelijke bomen is beschikbaar via www.mybrugis.irisnet.be . Bijkomende speciale regels zijn van toepassing in geval van vellen of soeien / toppen van deze bomen.*

*Voor eventuele vragen over de veiligheid, bewoonbaarheid en uitrusting van woningen verzoeken wij u contact op te nemen met de DGHI;*

*Voor eventuele vragen over de riolering verzoeken wij u contact op te nemen met Hydrobru;*

*Bijkomende stedenbouwkundige inlichtingen bestemd voor elke houder van een zakelijk recht op een onroerend goed, aan alle personen die deze houder machtigt of een mandaat geeft evenals elke bemiddelaar die een rol speelt bij de overdracht van een onroerend goed, in aanmerking genomen van de administratieve elementen die wij in ons bezit hebben.*

***1. Wat betreft de toelatingen, vergunningen en attesten die werden toegekend of geweigerd alsook het eventuele bestaan van verhaal dat hangend is:***

| *Aanvraag van toelating / vergunning / attest* | *Voorwerp* | *Beslissing en datum* |
|---|---|---|
| *Stedenbouwkundige vergunning aanvraag nr F35519-PU* | *appartementsgebouw* | *Afleveren op 25/09/1963.* |

*De beschrijving van de toegelaten werken et de eventuele voorwaarden zijn beschikbaar op verzoek bij de vergunnende overheid (gemeente of gewest).*
*Beschrijving van het goed, zoals bekend door onze diensten:*

| *Gebouw* | *Profiel* | *Opmerking* |
|---|---|---|
| *Gebouw aan de straatkant* | *G+3* | |

***2. Wat betreft de bestemmingen en de wettige aanwendingen van het goed in elk van de onderdelen ervan:***

*In aanmerking genomen van de administratieve elementen die wij in ons bezit hebben, bevat het goed de volgende bestemmingen en gebruiken, verdeeld als volgt*

| *Gebouw* | *Lokalisatie* | *Bestemming* | *Aantal* | *Commentaar* |
|---|---|---|---|---|
| *Gebouw aan de straatkant* | *Gelijkvloer* | *Woningen* | *1* | |
| | *+1* | *Woningen* | *1* | |
| | *+2* | *Woningen* | *1* | |
| | *+3* | *Woningen* | *1* | |

*In aanmerking genomen van de administratieve elementen die wij in ons bezit hebben, het aantal van zelfstandige wooneenheden, dat regelmatig kunnen beschouwd zijn bedraagt tot 4.*

***Het onroerend goed dat te koop wordt aangeboden, is een goed met vier appartementen.***

***Wat betreft eventuele vaststelling van overtredingen:***

*Geen enkel proces-verbaal van inbreuk werd opgesteld voor dit goed.*

*Het ontbreken van een vaststelling van overtreding laat niet veronderstellen dat er geen overtreding is*

***Wat betreft verdenking van inbreuk en de administratieve-update van het goed** Er is geen achterdocht van inbreuk op het goed.*

***Wat betreft de administratieve-update van het goed***

*Voor zover wij weten, is er geen administratieve-update van de plannen nodig.*

*Aanvullende opmerkingen.*

*De beknopte beschrijving is geen officieel document. De gemeente mengt niet zich met de uitwerking en valideert deze niet, de inhoud ervan bindt de gemeente niet.*

*De verstrekte stedenbouwkundige inlichtingen zijn op de datum van dit schrijven geldig.*

*Een latere wetswijziging of de verstrekking van nieuwe bewijzen van gebruik kunnen tot gevolg hebben dat de verstrekte gegevens wijzigen.*

*Dit document houdt geen vrijstelling in van de verplichting houder te zijn van een stedenbouwkundige vergunning voor het uitvoeren van de werken en handelingen bedoeld in artikel 98§1 van het Brussels Wetboek van de Ruimtelijke Ordening (BWRO) of van een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening of van de door artikel 103 van het zelfde Code vereiste verkavelingsvergunning.*

*Elkeen kan op het gemeentehuis kennis krijgen van de inhoud van de aanvragen om stedenbouwkundig attest of stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning of van de afgegeven stedenbouwkundige attesten of vergunningen en een afschrift krijgen van de mededeelbare elementen krachtens het Ordonnantie van 18 maart 2004 inzake toegang tot milieu-informatie en tot informatie betreffende de ruimtelijke ordening in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.*

*Afschriften of uittreksels van de ontwerpplannen of van de goedgekeurde plannen, van de niet-vervallen verkavelingsvergunningen, van de rooilijnplannen en van de*

*stedenbouwkundige verordeningen kunnen bij het gemeentebestuur bekomen worden. Voor het afleveren van die documenten kunnen kosten of bewijzen van eigendom (voor plannen van de stedenbouwkundige vergunningen) aangerekend worden ...”*.

**D. Environnement – gestion des sols polués:**

**1. Permis**

Le comparant déclare que le bien objet des présentes n'a, à sa connaissance, pas fait l'objet d'un permis d'environnement et qu'il n'est pas exercé ou qu'il n'a pas été exercé dans ledit bien une activité reprise dans la liste des activités qui imposent la demande d'un tel permis.

**2. Attestation du sol**

La comparante déclare avoir été informée des dispositions contenues dans l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués.

Une attestation du sol a été délivrée par BRUXELLES-ENVIRONNEMENT en date du ***1 juin 2022***, mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relatif au bien prédécrit.

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

Le comparant déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de cette attestation du sol et précise notamment, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, qu'à sa connaissance aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée dans les parties communes ou dans le lot privatif vendu.

**II. <u>ACTE DE BASE</u>**

Le comparant déclare établir comme suit l'acte de base, qui forme, avec le règlement de copropriété, les statuts de l'immeuble prédécrit.

**A. COPROPRIETE ET INDIVISION FORCEE**

Le comparant requiert le notaire instrumentant d'acter authentiquement sa volonté (i) de placer le bien prédécrit sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée et de dresser ainsi qu'il suit l'acte de base et le statut immobilier de ce bien, (ii) d'exclure l'application des articles 3.84 et suivants du Code Civil, étant donné que la nature du bien ne la justifie pas, l'immeuble ne comptant que six lots et peu de parties communes. Pour autant que de besoin, les futurs propriétaires desdits lots sont censés accepter cette exclusion de par la signature de l'acte authentique (procès-verbal d'adjudication, acte de vente ou de donation ou autre) leur attribuant un lot.

La division juridique du bien sera basée sur les plans dont question ci-après.

Les lots constitueront des biens juridiquement distincts, susceptibles de faire l'objet de droits réels, de mutations entre vifs ou par décès et de tous autres contrats. Chaque lot comprendra une partie en propriété privative et exclusive, avec comme accessoire inséparable la quote-part y afférente dans les parties communes de l'immeuble.

Toute aliénation amiable ou judiciaire et toute constitution de droits réels grevant un lot emportera non seulement aliénation ou grèvement de la propriété privative mais aussi de la quotité des parties communes qui y est inséparablement attachée.

Les propriétaires des lots, tant pour eux-mêmes que pour les cessionnaires, ayants-droit ou ayants-cause à tous titres ultérieurs, seront tenus de se conformer au présent acte.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, devront mentionner expressément l'existence du présent acte et en imposer le respect aux nouveaux acquéreurs ou occupants.

**B. SERVITUDES**

1. L'immeuble, objet du présent acte de base, est à l'origine de l'existence d'un état de choses entre les divers fonds privatifs ou communs qui composent l'immeuble, qui eussent constitué des servitudes si ces fonds avaient appartenus à des propriétaires différents.

Ces servitudes prendront naissance dès l'aliénation d'un lot privatif 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'eau pluviale ou résiduaire, d'égouts, etcetera ;
- du passage des canalisations et conduites de toute nature (eau, gaz, électricité, téléphone, antennes, etcetera) ;
- et de façon générale, de toutes les communautés et servitudes entre les diverses parties privatives ou entre celles-ci et les parties communes que révèleront les plans ou leur exécution, ou encore l'usage des lieux.

Tout acquéreur d'un lot privatif dans le bien faisant l'objet du présent acte sera tenu de respecter les servitudes ci-dessus.

2. Le rapport du géomètre-expert, Monsieur Zohadi, prénommé, stipule textuellement ce qui suit : «*Les servitudes : Il existe une servitude de passage d'un lot sur l'autre concernant des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduaires – gaz-électricité – téléphone) servant à l'un ou l'autre lot. Le passage peut s'exercer en sous-sol au plafond ou au sol.*

*Dans le cas où un propriétaire d'un lot privatif désirait créer des gaines techniques nécessitant le passage des tuyauteries par les appartements des étages inférieurs ou supérieurs, il devra en faire la demande à la copropriété. Ce passage devra se faire de manière à ce qu'il pose le moins de désagrément possible. Le cout des travaux sera pris en charge par le propriétaire qui en aura l'utilité. Dans l'hypothèse où ces gaines et travaux servent à plusieurs copropriétaires, ces derniers s'arrangeront directement entre eux en ce qui concerne la répartition des frais engagés. Il est entendu que les gaines et conduites existantes pourront être réutilisées.*»

**C. DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE**

Annexes :

Monsieur Zohadi, géomètre auprès du bureau "Delforge", dont les bureaux sont établis à 1970 Wezembeek Oppem,rue du Long Chêne 131, a dressé:

a) un **plan de l'immeuble** comprenant une description détaillée de l'immeuble ;

b) un rapport concernant la **répartition des quotités** des parties communes de l'immeuble entre les différents lots privatifs.

Le plan de l'immeuble est enregistré dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration générale de la documentation patrimoniale sous la référence **21308/10084** ; il n'a pas été modifié depuis son enregistrement.

Après avoir été signés *ne varietur* par le comparant et par le notaire, ce plan, ladite description détaillée de l'immeuble et ledit rapport seront annexés au présent acte. Ils ne seront ni enregistrés ni transcrits au Bureau Sécurité Juridique.

Le comparant demande l'application de l'article 26, troisième alinéa, 2° du code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe et de l'article 1, quatrième alinéa de la loi hypothécaire.

Ces documents complètent l'acte de base, avec lesquels ils forment un tout. Ils doivent se lire et s'interpréter les uns en fonction des autres.

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

Le comparant déclare vouloir placer le bien sous le régime de la copropriété forcée et opérer ainsi la division juridique de la propriété de sorte que le bien sera divisé sur base des plans ci-annexés :

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

- d'autre part, en parties communes qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Elles seront divisées en mille/millièmes (1.000/1.000) indivis rattachés à titre d'accessoires inséparables des parties privatives.

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

Les parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires dans la proportion de leur quote-part dans la copropriété telle qu'indiquée ci-après. En conséquence, elles n'appartiennent pas à l'association des copropriétaires.

Les actes relatifs uniquement aux parties communes seront transcrits à la conservation des hypothèques compétentes exclusivement au nom de l'association des copropriétaires.

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

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

Le comparant nous déclare qu'il résulte des plans annexés que :

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

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

**AU NIVEAU DU SOUS-SOL** :

* une cave dénommée « **Cave C.1** », situé en partie avant gauche, ayant comme numéro parcellaire H 0538 S2 P0005, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave ;

b) en copropriété et indivision forcée : cinq / millièmes (5/1000ièmes) dans les parties communes dont le terrain ;

* une cave dénommée « **Cave C.2** », situé en partie centrale avant, ayant comme numéro parcellaire H 0538 S2 P0006, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave ;

b) en copropriété et indivision forcée : quatre / millièmes (4/1000ièmes) dans les parties communes dont le terrain ;

* une cave dénommée « **Cave C.3** », situé en partie avant droite, ayant comme numéro parcellaire H 0538 S2 P0007, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave ;

b) en copropriété et indivision forcée : huit / millièmes (8/1000ièmes) dans les parties communes dont le terrain ;

* une cave dénommée « **Cave C.4** », situé en partie arrière gauche, ayant comme numéro parcellaire H 0538 S2 P0008, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave ;

b) en copropriété et indivision forcée : neuf / millièmes (9/1000ièmes) dans les parties communes dont le terrain ;

**AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE**

* un appartement dénommé « **Lot 1** », ayant comme numéro parcellaire H 0538 S2 P0001, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un hall de nuit, une logette, W.C., une cuisine, une salle de bain, un living et deux chambres;

en jouissance exclusive et privative : une terrasse couverte et un jardin;

b) en copropriété et indivision forcée : trois cent soixante-quatre / millièmes (364/1.000ièmes) des parties communes dont le terrain.

**AU NIVEAU DU PREMIER ETAGE**

* un appartement dénommé « **Lot 2** », ayant comme numéro parcellaire H 0538 S2 P0002, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un living, une cuisine, un hall de nuit, une logette W.C., une salle de bain et deux chambres;

en jouissance exclusive et privative : un balcon arrière;

b) en copropriété et indivision forcée : deux cents dix / millièmes (210/1.000ièmes) des parties communes dont le terrain.

**AU NIVEAU DU DEUXIEME ETAGE**

* un appartement dénommé « **Lot 3** », ayant comme numéro parcellaire H 0538 S2 P0003, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un living, une cuisine, un hall de nuit, une logette W.C., une salle de bain et deux chambres;

en jouissance exclusive et privative : un balcon arrière;

b) en copropriété et indivision forcée : deux cents dix / millièmes (210/1.000ièmes) des parties communes dont le terrain.

**AU NIVEAU DU TROISIEME ETAGE**

* un appartement dénommé « **Lot 4** », ayant comme numéro parcellaire H 0538 S2 P0004, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un living, une cuisine, un hall de nuit, une logette W.C., une salle de bain et deux chambres;

en jouissance exclusive et privative : un balcon arrière;

b) en copropriété et indivision forcée : cent nonante / millièmes (190/1.000ièmes) des parties communes dont le terrain.

**2. Valeur respective des lots privatifs**

Conformément au rapport dressé par Monsieur Zohadi, prénommé, la quote-part des parties communes est déterminée en tenant compte de la superficie brute (mesurée au sol entre murs ou séparations) et de l'affectation de la partie privative.

Chaque partie privative a fait l'objet d'un calcul de superficie sur base des plans du géomètre-expert.

En fonction de son affectation et de sa situation, la superficie de la partie privative a été pondérée.

La somme des superficies pondérées est égale à 1.000/1.000èmes

Pour chaque lot, la quote-part a été déterminée en fonction des superficies pondérées calculées selon la pondération (0 ou 100%) issues de norme BNB B 06-002.

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,

Toutefois :

- tout copropriétaire dispose 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 ;

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

Cette nécessité sera appréciée par un rapport motivé dressé par un notaire, un géomètre-expert, un architecte ou un agent immobilier, désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue. Ce rapport sera annexé à l'acte modificatif des statuts de copropriété

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.

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.

**3 Description des éléments affectés à l'usage de tous les copropriétaires**

1. Sol et sous-sol

Toute la parcelle bâtie et non bâtie et le terrain en sous-sol, à l'exception des caves, dont question ci-avant, sont communs, par exemple sont communs au sous-sol : une cage d'escalier, un hall commun desservant quatre caves, un dégagement avec les compteurs électriques les compteurs gaz et eau.

2. Gros murs

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

3. Murs intérieurs séparant des lots privatifs

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

4. Murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs

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

5. Murs intérieurs d'un lot privatif

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

6. Murs (revêtements et enduits)

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

7. Plafonds et planchers - Gros œuvre

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

8. Plafonds et planchers - Revêtements et enduits

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

9. Cheminées

Les coffres, conduits et souches de cheminée sont communs.

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

10. Toit

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

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

11. Façades

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

A la façade doit être assimilée la décoration comprenant les ornements en saillie comme les corniches, les gouttières, les descentes d'eaux pluviales, les seuils de fenêtres, de portes fenêtres, les balcons ainsi que les structures des terrasses, savoir le soutènement, l'étanchéité et les rambardes mais à l'exclusion du revêtement de celles-ci qui sera privatif au copropriétaire qui aura la terrasse dans son lot.

12. Escalier

L'escalier est commun. Il l'est dans toutes ses sections et les propriétaires du rez-de-chaussée ne pourraient invoquer qu'ils ne se servent pas des volées supérieures pour refuser de participer aux frais communs y relatifs.

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

13. Canalisations - Raccordements généraux

Les descentes d'eaux pluviales, le réseau d'égouts et ses accessoires, les raccordements généraux des eau, combustibles et électricité ainsi que les compteurs et accessoires y relatifs, les décharges, les chutes et la ventilation de ces dispositifs y compris les accès, en un mot toutes les canalisations de toute nature intéressant la copropriété sont parties communes.

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

14. Électricité – Télédistribution - Antennes

Constitue une partie commune l'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs, ouvre portes automatique, …) desservant par exemple les entrées, les halls et leurs réduits, les escaliers, les dégagements des sous-sols, du rez-de-

chaussée et des niveaux supérieurs, les locaux destinés aux compteurs, le local vélo, les parties communes en général.

Est également commun le circuit de télédistribution.

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

Par contre, les redevances à la télédistribution sont privatives.

15. Locaux à usage commun

Sont également parties communes les différentes entrées communes au rez-de-chaussée, les halls et leurs réduits, les dégagements, les paliers à l'exception de ceux rattachés expressément aux lots privatifs ; en sous-sol, les locaux destinés aux compteurs d'eau, de gaz, d'électricité, et les tuyauteries communes de distribution. Il est entendu que le ou les locaux en question doivent rester affectés aux fins projetées.

16. Présomption

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

17. Parties privatives

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

18. Fenêtres

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

19. Portes palières

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

## III.- REGLEMENT DE COPROPRIETE

### CHAPITRE I.- EXPOSE GENERAL

**Article 1 - Définition et portée**

Les dispositions qui peuvent résulter du présent règlement s'imposent à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels et personnels, actuels ou futurs ; elles sont, en conséquence, immuables et ne peuvent être modifiées que dans le respect des majorités prévues par la loi et le présent règlement; elles seront opposables aux tiers par la transcription des présents statuts au bureau des hypothèques compétent.

Ces dispositions peuvent également être opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété aux conditions prévues ci-après.

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

**Article 2 - Destination des lots privatifs**

Les lots privatifs sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage figurant dans l'acte de base.

Les appartements sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage de logement.

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

La contravention à cette obligation d'avertissement sera passible d'une amende à fixer par l'assemblée générale.

**Article 3 - Jouissance des parties privatives**

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

Chacun peut modifier, comme bon lui semblera, mais avec l'assentiment écrit d'un architecte désigné de commun accord, la distribution intérieure de son lot, 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.

**Article 4 - Modifications au style et à l'harmonie de l'immeuble**

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même en ce qui concerne les choses privées, ne peut être modifié que par décision prise de commun accord.

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée des lots et des fenêtres, même en ce qui concerne la peinture.

**Article 5 – Frais communs**

Les travaux, frais et charges relatifs à l'entretien, la réparation et la réfection des parties communes de l'immeuble seront supportés par les copropriétaires à frais communs proportionnellement à leurs quotités fixées dans l'acte de base.

**Article 6 - Assurances**

Les propriétaires couvriront tous les risques (incendie, inondation, bris de verre, etc…) relatifs aux parties communes et aux parties privatives de l'immeuble auprès d'une seule compagnie d'assurances. Ils renoncent au recours entre eux, ainsi qu'à l'encontre des occupants autres que leurs locataires, même si le sinistre est né dans une partie privative du bâtiment, sauf le recours en cas de mauvaise foi. Ils renoncent de même au recours contre les locataires pour autant que les locataires renoncent réciproquement. Les propriétaires bailleurs imposeront cet abandon de recours à leurs locataires.

La responsabilité de chaque propriétaire pour tout dommage qui lui serait imputable sur base des articles 1382 à 1386Bis du Code Civil relativement à l'immeuble ou à son usage sera couverte par une assurance commune.

Les primes de ces assurances communes seront partagées entre les propriétaires en proportion de leur quote-part dans les parties communes.

**Article 7 – Décisions des copropriétaires**

Les copropriétaires sont maîtres de l'administration des parties communes de l'immeuble et seuls compétents, en tant qu'il s'agit d'intérêts communs à l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble.

Les copropriétaires se réunissent de commun accord au minimum une fois chaque année au jour, heure et lieu indiqués déterminés par eux.

Sauf convention contraire entre les copropriétaires, ces jour, heure et lieu sont constants d'année en année.

Toutes les décisions doivent être prises de commun accord entre les copropriétaires, conformément aux quotités possédées par chacun d'eux.

Pour tout différend ne pouvant pas être réglé à l'amiable, et à défaut d'accord, la contestation sera réglée par le Juge de Paix compétent à l'initiative de la partie la plus diligente.

**Article 8 – Destination – affectation - Publicité**

Sous réserve du respect des prescriptions urbanistiques, les lots sont destinés à l'habitation.

Il est interdit d'établir dans les lots un commerce (à l'exception du lot « U1 ») ou industrie quelconque ou de les affecter à l'usage de sanatorium, foyer pour enfants, établissement sanitaire, clinique, école, restaurant, café, salle de danse, atelier ou tout autre établissement qui pourrait nuire à l'esthétique, la salubrité ou au caractère résidentiel du quartier.

Il sera cependant permis d'exercer une profession libérale ou tout autre type d'activité professionnelle tranquille, ne nécessitant pas d'allées et venues fréquentes de visiteurs. Toute enseigne informant de cette activité étant interdite, à l'exception d'une plaque discrète.

**Article 9 - Travaux d'entretien**

Les travaux de peinture aux façades, y compris les châssis, garde-corps et volets, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi de commun accord.

Les frais de ces travaux seront à charge des propriétaires dans la proportion des quotités possédés par chacun d'eux, s'il s'agit de parties communes et par chacun d'eux pour ses parties privatives.

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

**Article 10 - Esthétique**

Les copropriétaires et les occupants ne pourront mettre aux fenêtres et façades, ni enseigne, ni panneaux-réclames, linges, antennes et autres objets quelconques, à l'exception du lot 1 à savoir le commerce pour autant que ce soit conforme aux règles urbanistiques en vigueur.

**Article 11 - Occupation en général - Tranquillité**

Les copropriétaires, les locataires et autres occupants des lots devront toujours y habiter et en jouir suivant la notion juridique de bon père de famille.

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

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal.

L'emploi d'instruments de musique, postes de radio, télévision et chaînes de reproduction musicale est autorisé; toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incommode les voisins.

S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ils devront être munis de dispositifs atténuant ces parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques.

**Article 12 - Baux**

a/ <u>Transmission des obligations</u>

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

En cas d'infraction grave, dûment constatée, les baux pourront être résiliés à la demande d'un propriétaire.

b/ Location

1. Les biens privatifs ne peuvent être donnés en location qu'à des personnes honorables et solvables. Les mêmes obligations pèsent sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail.

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

**CHAPITRE III.- DISPOSITIONS GENERALES**

**Article 13 - Renvoi au Code civil**

Les statuts ne sont pas régis par les dispositions reprises aux articles 3.68 à 3.75 et 3.78 à 3.83 du Code Civil relatif à la copropriété forcée en général, les parties ayant souhaitant y déroger étant donné que la nature des biens ne le justifie pas Les stipulations qu'ils contiennent sont réputées non écrites dans la mesure où elles contreviennent auxdits articles.

Pour tout ce qui concerne le surplus des statuts de l'immeuble habituellement inséré dans les actes de base d'immeuble à appartements multiples, les parties déclarent qu'elles feront selon accord entre elles, le nécessaire et dispensent de prévoir toutes clauses précises à ce sujet dans les présentes.

À défaut d'accord, le litige sera réglé par le Juge de Paix compétent.

**DISPOSITIONS FINALES**

Transcription hypothécaire

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

Dispositions transitoires

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

**ELECTION DE DOMICILE**

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

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

Le notaire certifie les nom, prénoms, lieu et date de naissance du comparant et plus précisément au vu de la carte d'identité.

Conformément à l'article 11 de la loi de Ventôse, le notaire certifie les noms, prénoms et domicile du comparant au vu de sa carte d'identité.

**PROJET**

Le comparant nous déclare qu'il a pris connaissance du projet du présent acte préalablement aux présentes et que ce délai a été suffisant pour l'examiner utilement.

**DROIT D'ECRITURE**

Le droit d'écriture s'élève à la somme de cent euros (€ 100,00).

**DONT ACTE.**

Fait et passé, lieu que dessus.

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

les comparants sub a), b) et c) ont signé le cinq Juillet deux mille vingt-deux.

Et le comparant sub d), a signé avec moi Notaire le sept Juillet deux mille vingt-deux.

Dont Acte.

***Suivent les signatures***

***Annexe***

***Pour expédition conforme***