

ACTE BASE

1

Rep. 273.

STATUTS DE L'IMMEUBLE
A MOLENBEEK-SAINT-JEAN, Rue Edmond de Grimberghe 44

L'AN DEUX MIL.

Le vingt-six octobre

A Bruxelles, en l'Etude.

Devant Maître Bruno le Maire, notaire à Bruxelles,

ONT COMPARU:

1. Monsieur **MARTINS VILARINHO** Francisco Manuel, ouvrier, né à Lisbonne (Portugal) le quatorze mars mil neuf cent soixante-huit, célibataire, domicilié à Molenbeek-Saint-Jean, rue Edmond de Grimberghe 44.

2. Mademoiselle **DE SOUSA ALCARRAO** Luisa Maria, ~~sans~~ ^{sans} ~~profession~~, née à Agueda (Portugal) le vingt-six juin mil neuf cent soixante-quatre, célibataire, domiciliée à Molenbeek-Saint-Jean, rue Edmond de Grimberghe 44.

3. Madame **RIBEIRO DA COSTA** Maria Emilia, ouvrière, née à Lisbonne (Portugal) le quatre mars mil neuf cent soixante-six, divorcée, domiciliée à Molenbeek-Saint-Jean, rue Edmond de Grimberghe 44.
Ci-après dénommés "le propriétaire".

Déclaration de propriété:

Laquelle comparante déclare être propriétaire du bien suivant :

COMMUNE DE MOLENBEEK-SAINT-JEAN - deuxième division

Une maison sur et avec terrain sise rue Edmond de Grimberghe numéro 44, cadastrée selon titre section B numéro 730/V pour une superficie de un are septante centiares.

Origine de propriété :

Les comparants aux présentes déclarent avoir acquis le bien prédécrit de Mademoiselle Hoogstoel Jeanne, aux termes d'un acte reçu par les notaires le Maire et Jacobs, à Bruxelles, le quinze décembre mil neuf cent nonante-sept, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, le dix-sept décembre suivant volume 12.244 numéro 232.

A l'origine, le bien avait été acquis par les époux Crahay Paul - Kinnet Elisabeth, savoir : les constructions pour les avoir faites érigées à leurs frais et le terrain pour l'avoir acquis de Monsieur Helman de Grimberghe, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Peeters, à Willebroek, le vingt-six mai mil neuf cent un, transcrit au bureau non divisé des hypothèques à Bruxelles, le sept juin suivant volume 8822 numéro 26.

Monsieur Crahay Paul est décédé le trois décembre mil neuf cent cinquante-neuf.

→ d.h. 20 →

CD ATTRIBUTION
LOTS

Y714114



Aux termes de sont testament olographe daté du seize février mil neuf cent cinquante-neuf, déposé au rang des minutes du notaire Knops, à Bruxelles, le vingt-quatre février mil neuf cent soixante, Monsieur Crahay a, entre autre, légué à sa petite fille, Madame Jeanne Hoogstoel la nue-propriété du bien prédécrit, l'usufruit revenant à sa mère, Madame Crahay Germaine, épouse Hoogstoel.

Madame Crahay est décédée à Anderlecht le neuf mai mil neuf cent quatre-vingt-six.

TITRE PREMIER - ACTE DE BASE

CHAPITRE I. - DESCRIPTION.

Une maison sur et avec terrain sise à Molenbeek-Saint-Jean, rue Edmond de Grimberghe 44, ci-avant décrite, comprenant :

Des communs, un niveau de caves au sous-sol, un rez-de-chaussée, deux étages et un grenier.

CHAPITRE II. - ANALYSE DU PLAN.

En vue de la mise sous le régime de la copropriété dudit immeuble, les comparants nous ont remis le plan de l'immeuble, lequel plan restera annexé aux présentes pour en faire partie intégrante et sera déposé au bureau des hypothèques en même temps qu'une expédition des présentes, sans cependant être soumis à la formalité de la transcription.

Le plan permet de localiser dans l'espace les différentes parties de l'immeuble.

L'immeuble est composé comme suit :

1. Au sous-sol de l'immeuble, on y remarque :

a) parties privatives :

cinq caves dont une cave « chaudière » en liseré rouge.

b) parties communes : l'escalier avec sa cage, le dégagement devant les compteurs d'eau et d'électricité.

2. Le rez-de-chaussée de l'immeuble, on y remarque :

a) parties privatives :

le volume de l'appartement composé d'un hall, un salon, une salle à manger, une cuisine, une salle de bains et la jouissance exclusive de la terrasse et du jardin, en liseré bleu.

b) parties communes : le hall d'entrée et ses marches.

3. Le premier étage de l'immeuble, on y remarque :

parties privatives :

le volume de l'appartement composé d'un hall, un salon, une salle à manger, une cuisine, une salle de bains et l'escalier, à partir de la première marche, partant du rez-de-chaussée avec sa cage, en liseré rose

4. Le deuxième étage de l'immeuble, on y remarque :

T
et une cave
d'habitation.

Francisco Villanueva



Guilherme Costa

H

parties privatives :

plus ~~trois~~ chambres et l'escalier, à partir de la première marche, partant du premier étage, le palier du second étage avec sa cage, en liseré vert.

5. Le grenier, on y remarque :

~~deux~~ *deux* ~~chambres~~ dont une contenant la chaudière et l'escalier, à partir de la première marche, partant du second étage, le palier du grenier avec sa cage, en liseré jaune.

CHAPITRE III. - DIVISION.

La division de l'immeuble s'opère comme suit sur base de la description et du plan évoqués.

1. Dénomination des entités privatives.

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

- 1/ le sous-sol ;
- 2/ le rez-de-chaussée ;
- 3/ le premier étage ;
- 4/ le second étage ;
- 5) le grenier.

CHAPITRE IV. - DEFINITION ET DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES.1) Description des lots.

LOT 1 : l'appartement dénommé « Appartement Rez », comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- au sous-sol : *un* ~~caves~~ caves dont une cave « chaudière » en liseré rouge ;
- au rez-de-chaussée : l'appartement lui-même et la jouissance exclusive de la terrasse et du jardin, repris en liseré bleu.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les cinq cents/millièmes indivis dans les parties communes de l'immeuble en ce compris le terrain.

LOT 2 : l'appartement dénommé « Appartement 1 » comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- au premier étage : l'appartement lui-même et l'escalier, à partir de la première marche, partant du rez-de-chaussée avec sa cage, repris en liseré rose ;
- au deuxième étage : ~~trois~~ *trois* chambres et l'escalier, à partir de la première marche, partant du premier étage, le palier du second étage avec sa cage, en liseré vert ;
- au grenier : ~~deux~~ *deux* ~~chambres~~ dont une contenant la chaudière et l'escalier, à partir de la première marche, partant du second étage, le palier du grenier avec sa cage, en liseré jaune.

b) en copropriété et indivision forcée :

Y714113



à l'usage
V. Hamel
Guilbert

Les cinq cents/millièmes indivis dans les parties communes de l'immeuble en ce compris le terrain.

Modifications.

Les accessoires affectés aux appartements pourront être rattachés à d'autres appartements de l'immeuble à condition que les propriétaires intéressés s'entendent sur la modification que ces situations pourraient apporter à la répartition des quotités dans les parties communes.

2) Parties privatives.

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

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

1) Parties communes.

Sont notamment communs :

- le terrain, les fondations, les gros murs, l'armature de l'édifice et les hourdis,
- aux sous-sols, l'escalier avec sa cage, le dégagement devant les compteurs d'eau et d'électricité,
- les façades et leur revêtement,
- la toiture et les canalisations de descente, le réseau général des égouts et les fosses,
- les canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone et d'antennes,
- les installations du chauffage central,
- le hall d'entrée et ses marches.

En général, toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas à l'usage exclusif d'un seul lot, étant entendu que tout ce qui n'est pas privatif est réputé commun.

Ces choses appartiennent indivisément aux copropriétaires dans la proportion de leur quotité dans les parties communes.

CHAPITRE V. - REPARTITION DES MILLIEMES.

Les parties communes ont été réparties en mille/millièmes (1000/1000ièmes).

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

<u>Lot 1</u> : cinq cents / millièmes	500/1000
<u>Lot 2</u> : cinq cents / millièmes	500/1000
TOTAL : mille / millièmes	1000/1000

CHAPITRE VI. - RESTRICTIONS - RESERVES- DESTINATION.

Terrain non bâti entourant le bâtiment.

Le copropriétaire du lot 1 a la jouissance exclusive de la terrasse et du jardin à charge pour lui de le entretenir à ses frais. En cas de plantations par celui-ci, celles-ci se feront exclusivement à ses frais sans pouvoir en exiger le remboursement total ou partiel à la copropriété.

CHAPITRE VII. - SERVITUDES CONVENTIONNELLES ET PAR DESTINATION DU PERE DE FAMILLE.

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

Il en est notamment ainsi :

- des vues qui pourraient exister d'une partie privative sur l'autre;
- des communautés de descentes d'eaux pluviales et résiduares, d'égouts, et caetera...;
- du passage des canalisations et conduites de toute nature (eau, gaz, électricité, antennes, et caetera...);

■ et de façon générale, de toutes les communautés et servitudes entre les diverses parties privatives ou entre celles-ci et les parties communes qui résultent du plan ci-avant mentionné ou encore l'usage des lieux.

Sous-sols - Compteurs

Le copropriétaire du lot 1 devra laisser l'accès et le passage libre aux compteurs d'électricité et d'eau situés aux sous-sols au copropriétaire du lot 2 afin que ce dernier puisse y accéder.

CHAPITRE VIII. - CONSTATATION JURIDIQUE.

Suite à la division ci-dessus opérée, chacune des deux 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 le tableau ci-dessus seront acceptées par tous les copropriétaires comme définitives quelles que soient les modifications apportées ultérieurement aux propriétés privatives, par améliorations, embellissements ou autrement.

TITRE DEUXIEME - REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I. - ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES.

Dénomination - Siège.

L'association des copropriétaires porte la dénomination «Association des Copropriétaires de la Résidence Rue Edmond de Grimberghe 44 ».

Son siège est établi à Molenbeek-Saint-Jean, rue Edmond de Grimberghe 44.

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

Choses privatives

Principe

Les propriétaires disposent et jouissent de leurs lots respectifs dans les limites tracées par le présent règlement et par les lois.

Eléments privatifs intéressant la copropriété

Il est interdit aux propriétaires de modifier les éléments privatifs visibles de la voie publique ou des parties communes à l'intérieur ou à l'extérieur de l'édifice. Il en est ainsi des portes et fenêtres donnant sur les paliers et sur l'extérieur.

Lorsque des travaux à un lot privatif ou à un de ses accessoires sont susceptibles d'affecter la solidité ou l'esthétique de la chose commune, le propriétaire est tenu d'en aviser le syndic et de lui soumettre les plans et la description des travaux envisagés. Le syndic peut exiger que ces travaux soient exécutés sous la direction d'un architecte qu'il désigne, dont les honoraires seront à charge du propriétaire concerné, qui reste responsable des dommages éventuels.

Lorsque des propriétaires négligent d'effectuer à leur lot les travaux nécessaires et exposent par leur inaction les autres lots ou le domaine commun à des dégâts ou à un préjudice quelconque, le syndic est autorisé à faire procéder d'office à ces travaux, aux frais du propriétaire en défaut.

Les baux relatifs aux locaux privés doivent obliger les locataires à respecter les dispositions du présent règlement.

Sécurité et tranquillité

Les occupants doivent se conformer aux règlements de police et doivent s'abstenir de nuire aux autres occupants.

Les appartements et leurs accessoires sont exclusivement destinés à l'habitation.

Accès.

Les propriétaires doivent donner au syndic accès à leur propriété pour lui permettre d'examiner les choses communes et de prendre des mesures d'intérêt commun. Ils devront permettre à tous corps de métier d'effectuer des travaux aux choses communes.

Choses communes

Principe

Les propriétaires doivent user du domaine commun conformément à sa destination et dans une mesure compatible avec le droit des autres propriétaires. Il leur est interdit d'encombrer les locaux communs.

Travaux aux choses communes

Ces travaux sont décidés par l'assemblée générale.

Cependant le syndic pourra décider de travaux urgents.

Tous les travaux s'effectuent sous la surveillance du syndic.

Les propriétaires ne pourront prétendre à aucune indemnité pour les troubles résultant de ces travaux.

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

Charges

De façon générale, les charges et frais communs sont ceux qui ont trait à l'entretien, l'usage, la réparation, le renouvellement, l'administration des choses communes, les primes d'assurances, les charges publiques pour autant qu'elles ne soient pas enrôlées au nom de chaque propriétaire et, en général, tous frais et charges exposés par tous les propriétaires ou dus par la copropriété.

Répartition

Les charges communes se répartissent entre tous les propriétaires dans la proportion de leurs quotités dans les parties communes indiquées au chapitre V.

Paiement

Pour faire face aux dépenses communes, le syndic est autorisé à réclamer aux propriétaires une provision dont le montant est fixé par l'assemblée générale.

Le compte des charges communes est établi trimestriellement et doit être payé au plus tard dans les quinze jours de l'envoi.

Mutations

En cas de mutation, les nouveaux ayants-droit ont l'obligation d'aviser le syndic en précisant leur identité et domicile.



Recouvrement

A défaut par un propriétaire de verser la provision réclamée par le syndic ou de le couvrir de sa quote-part des dépenses communes dans la quinzaine du rappel lui adressé par lettre recommandée, le syndic dispose des moyens suivants:

- assigner le défaillant en justice,
- prélever ce qui est dû sur la quote-part revenant au défaillant dans les recettes communes éventuelles,
- arrêter les fournitures d'eau, de gaz et d'électricité,
- percevoir à due concurrence les loyers qui pourraient être dus au propriétaire défaillant, la présente emportant délégation contractuelle et irrévocable au syndic et le locataire étant valablement libéré des sommes quittancées par le syndic,
- réclamer la quote-part du défaillant à chaque copropriétaire en proportion de ses droits dans les choses communes.

En cas de démembrement de la copropriété en nue propriété et usufruit, seul l'usufruitier sera tenu au paiement des dépenses communes y compris le fonds de réserve et le fonds de roulement.

Toute somme non payée dans le délai prévu produira de plein droit et sans mise en demeure intérêt au taux légal en matière civile.

Recettes communes

Les recettes communes sont encaissées par le syndic, qui en donne valable quittance. Elles appartiennent aux copropriétaires dans la mesure de leurs droits dans la copropriété.

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.

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.

CHAPITRE IV. - ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES.

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.

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.

Assemblée.

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

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

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

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.

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.

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.

Mandat.

Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de

approuvé le
titre de
trois mots
gratte lignes
Viz. 2. 2. 2.



Y714110

u



l'assemblée générale ou non, à l'exclusion du syndic.

Chaque époux sera présumé représenter son conjoint.

Droit de vote.

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

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

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.

Majorité.

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

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

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

➤ à la majorité des trois/quarts des voix :

- toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes;
- tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic;
- de la création et de la composition d'un conseil de gérance qui a pour mission d'assister le syndic et de contrôler sa gestion.

➤ à la majorité des quatre/cinquièmes des voix :

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

➤ à l'unanimité des voix :

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

Article 21 - Procès-verbaux - Registre.

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

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

CHAPITRE V. - SYNDIC.

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.

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.

Comptabilité.

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

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

Recouvrement des créances.

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

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

Délégation de loyer.

Dans le cas où le bien du défaillant serait donné en location, le syndic, à la suite d'une décision de l'assemblée générale qui statuerait d'urgence à la simple majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés et après une mise en

demeure faite auprès du défaillant par voie recommandée restée infructueuse après un délai de huit jours, aura délégation de toucher directement du locataire le montant du loyer à concurrence des sommes dues à la copropriété.

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

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

CHAPITRE VI. - MODIFICATIONS - OPPOSABILITE.

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.

Opposabilité.

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

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

A cette fin :

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

- les décisions et dispositions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel sont rendues opposables aux dites

personnes par la communication qui leur en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste. Cette communication sera faite aussi bien à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale, présent ou non à l'assemblée, qu'aux locataires et occupants de l'immeuble.

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

CHAPITRE VII. - ASSURANCES.

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.

Exemplaire.

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

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.

Assurances particulières.

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

b) Les copropriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité, estimeraient que l'assurance est faite pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de contracter pour leur compte personnel, une assurance complémentaire, à condition d'en supporter toutes les charges et primes.

Dans les deux cas, les copropriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourra être allouée par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront librement.

Mobilier - Risques locatifs - Recours des voisins.

Chaque propriétaire ou occupant doit contracter personnellement, à ses frais, auprès d'une compagnie agréée par l'assemblée générale, une assurance suffisante

pour couvrir son mobilier, contre l'incendie et le recours des voisins.

<u>TITRE TROISIEME. - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR</u>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la concession d'un droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre visé ci-dessus sub 3 ou, à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste. Le concédant est responsable vis-à-vis de l'association

des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication.

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

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

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

Article 3. - Travaux d'entretien.

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

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

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

Article 4. - Entretien des cheminées.

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

Article 5. - Dépôts dans les parties communes.

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

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

Article 6. - Travaux de ménage.

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

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

Article 7. - Installation du gaz.

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

Article 8. - Animaux.

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

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

Article 9. - Droit de l'assemblée générale.

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

Article 10. - Occupation en général.

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

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

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

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

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

Article 11. - Baux.

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter bourgeoisement l'immeuble en bon père de famille et de se conformer aux prescriptions du présent règlement, dont ils devront reconnaître avoir pris connaissance.

En cas d'infraction grave dûment constatée, les baux pourront être résiliés à la demande du délégué des copropriétaires.

Article 12. - Charges municipales.

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

Article 13. - Publicité.

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

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

Article 14. - Dépôts insalubres.

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

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

Article 15. - Embauche.

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

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

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

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

Article 16. - Mission.

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

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

Article 17. - Emménagements - Déménagements - Dégâts.

L'emménagement ou le déménagement des meubles ne pourra se faire que

par l'extérieur et ce, au moyen d'un dispositif de levage adéquat.

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

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

Article 18. - Sanctions - Opposabilité.

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

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

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

1) en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre contenant les décisions de l'assemblée générale ou à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste. 2) en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste.

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

DISPOSITIONS FINALES.

1. Premier syndic.

Monsieur Hachin Frédéric François Méhonnec.
assumera la fonction de syndic jusqu'à la première assemblée générale des copropriétaires.

2. Contradiction avec la loi.

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

3. Divers.

Il sera délivré une copie du présent acte qui constitue le statut de l'immeuble, aux frais des intéressés qui le demandent.

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

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

4. Disposition transitoire.

Dès qu'il existera au moins deux copropriétaires différents de lots dans l'immeuble et que les présents statuts de la copropriété auront été transcrits au bureau des hypothèques compétent, l'association formée par ces copropriétaires, acquèrera la personnalité juridique, sous la dénomination "association des copropriétaires de l'immeuble à Molenbeek-Saint-Jean, rue Edmond de Grimberghe 44" suivie des indications relatives à la situation de l'immeuble.

Elle aura son siège dans l'immeuble.

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

5. Lois et usages.

Les copropriétaires sont censés avoir parfaite connaissance :

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

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

6. Frais du présent acte.

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

Dispense d'inscription d'office.

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

Election de domicile.

Les comparants font élection de domicile en leur domicile susindiqué.

Etat-civil.

Le Notaire soussigné certifie au vu des pièces d'état-civil requises par la loi, l'exactitude des noms, prénoms, lieux et dates de naissance des comparants.

ATTRIBUTION DES LOTS

Les comparants ont donc créés deux lots qu'ils ont convenus de s'attribuer comme suit :

Le Lot 1 est attribué, chacun à concurrence d'une moitié indivise en pleine propriété à :

- Monsieur MARTINS VILARINHO Francisco, prénommé;
- Mademoiselle DE SOUSA ALCARRAO Luisa Maria, prénommée.

Le Lot 2 est attribué en pleine propriété à Mademoiselle RIBEIRO DA COSTA Maria Emilia, prénommée.

Acceptation et abandonnements :

Chacun des copartageants déclare accepter expressément son lot.

Conditions générales:

Le présent partage est fait sous les garanties ordinaires et aux charges et conditions suivantes:

Chaque copartageant aura la jouissance intégrale des biens composant son lot à dater de ce jour et supportera à dater du même moment la totalité des impôts, taxes, contributions, ainsi que charges communes généralement quelconques, mis ou à mettre sur lesdits biens, prorata temporis.

Le partage porte sur les biens dans l'état où ils se trouvent actuellement, avec toutes leurs servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues et, en outre, sans garantie de l'état du sol ou des constructions, ni de la contenance exprimée, dont le plus ou le moins, quel qu'il soit, même excédant un vingtième, demeurera au profit ou à la perte de chaque copartageant, qui déclare avoir du tout parfaite connaissance et s'interdit tous recours quelconque.

Le bien est grevé d'une inscription hypothécaire prise au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt-quatre décembre mil neuf cent nonante et un volume 2828 numéro 34 pour sûreté d'une somme en principale quatre millions cent mille francs belges et quatre cent dix mille francs belges en accessoires.

DONT ACTE.

Fait et passé date et lieu que dessus.

Lecture/faite, les comparants ont signé ainsi que Nous, Notaire.

Enregistré dix cinq
 au bureau d'enregistrement de la commune de
 le 2 novembre 1900
 au 63
 pour mille francs (1000, - belg)

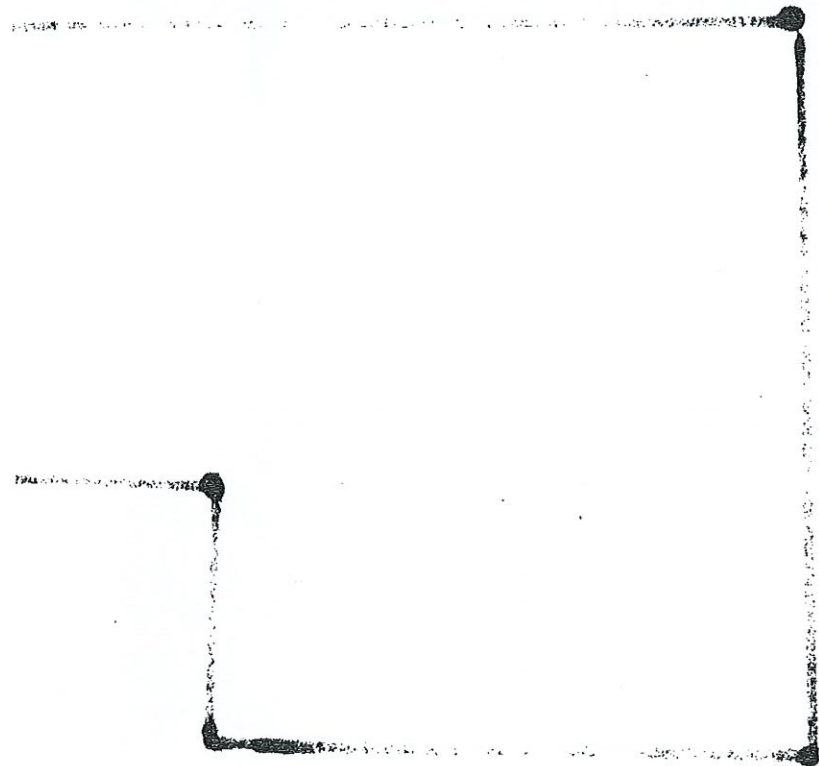
INSPECTION A.I.

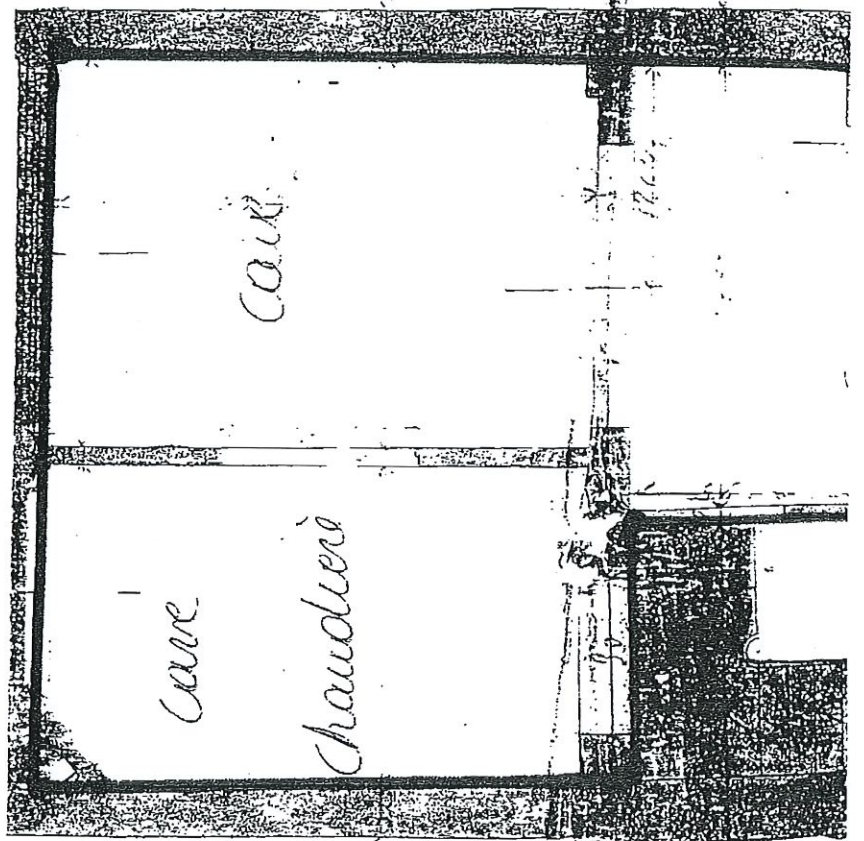
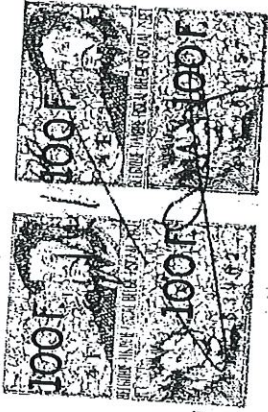
PAR HUYNE

Francisco Vilarinho
 Luisa Maria
 Emilia Costa

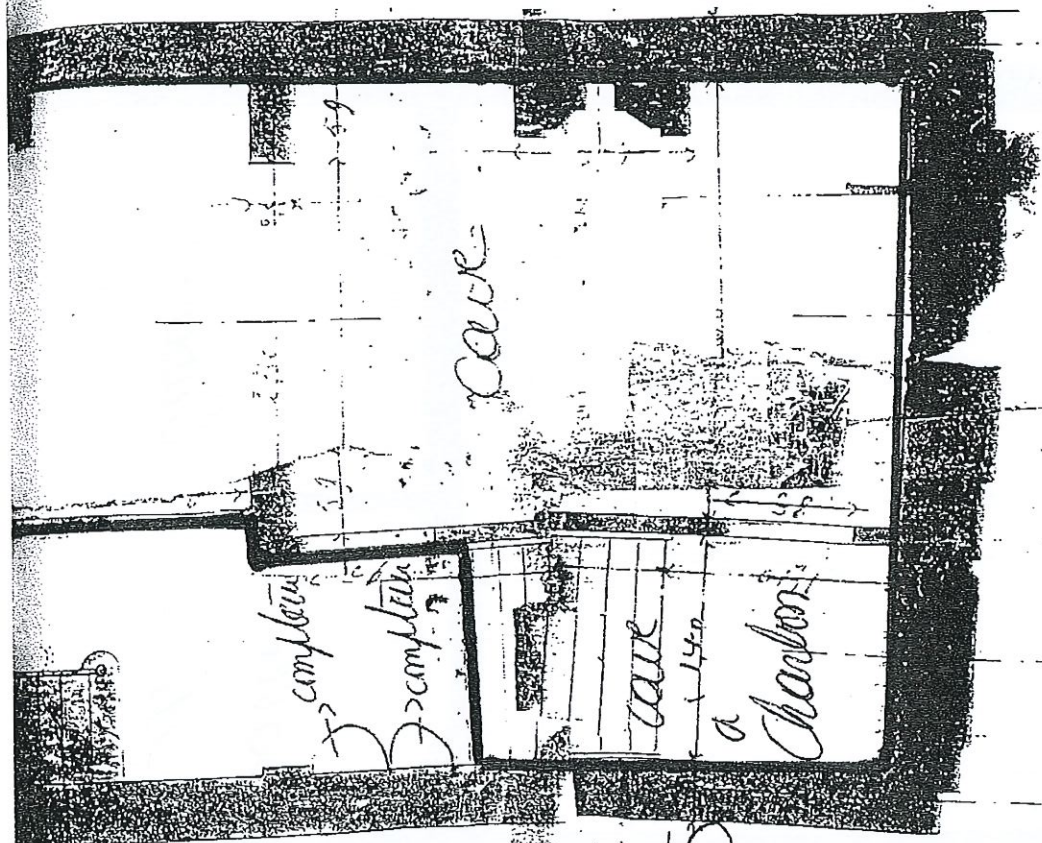
.....

Intégralité
 Commentée
 point
 Vilarinho
 Emilia Costa





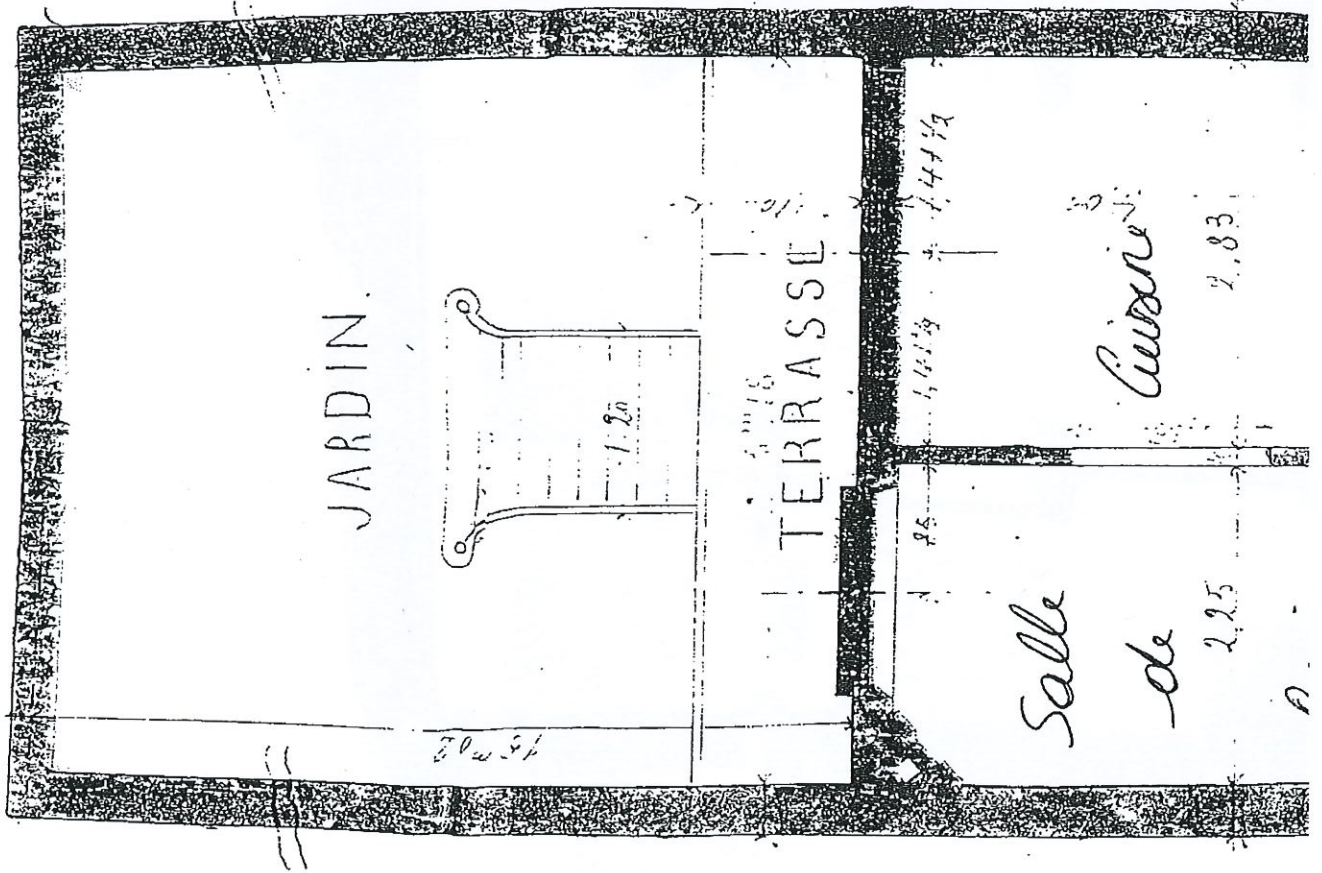
Sans - color

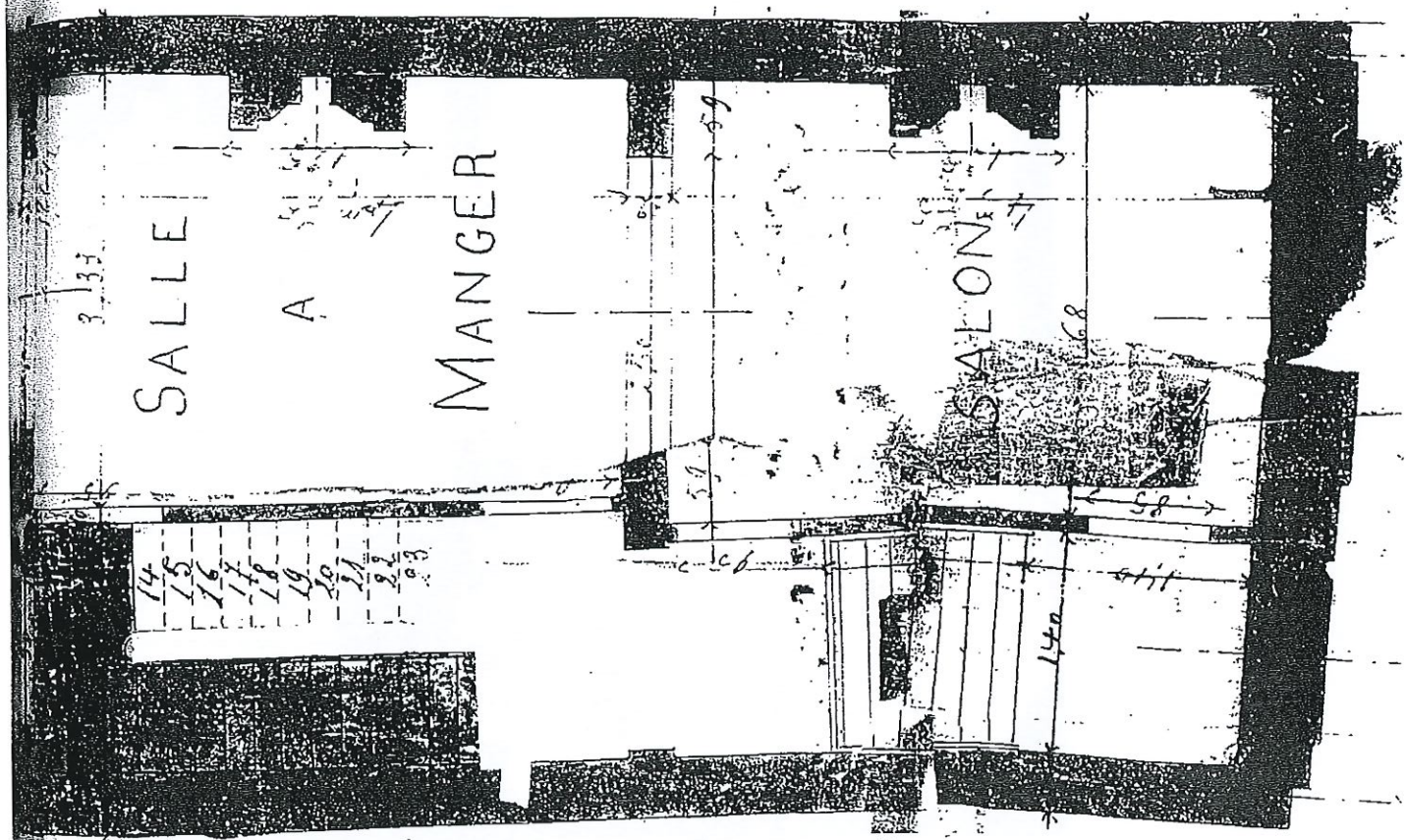


Cuihabata
 Francisco Vigginto
 Swiss House

U

Rq - de - chaussé



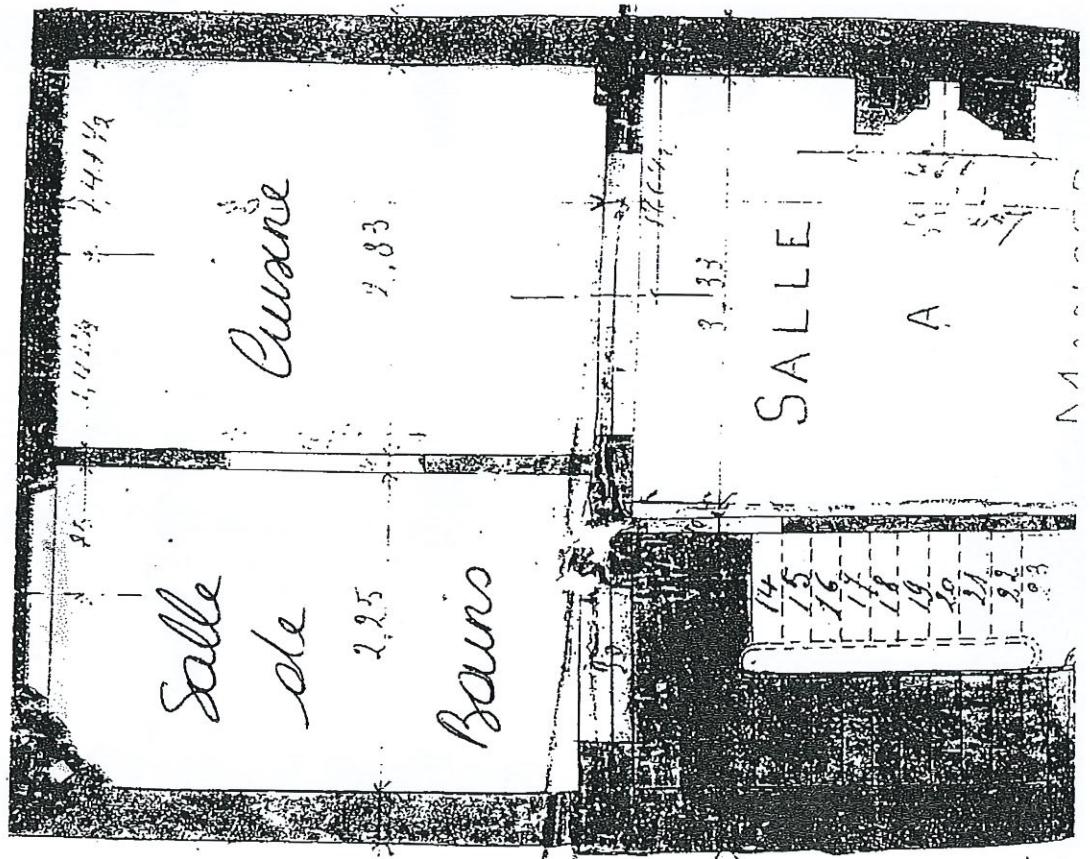


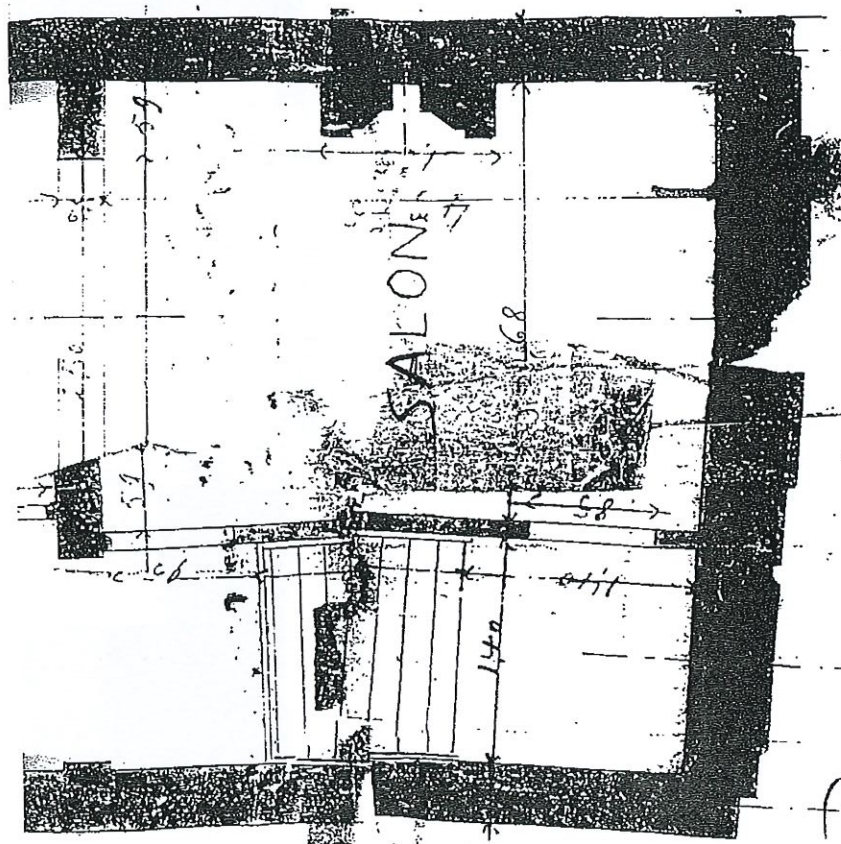
Gilda Cook

Francisco
Llavina
Juicio Herra

4

1er étage

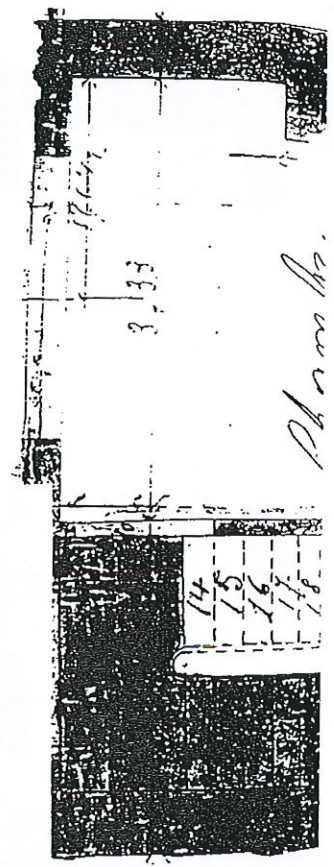


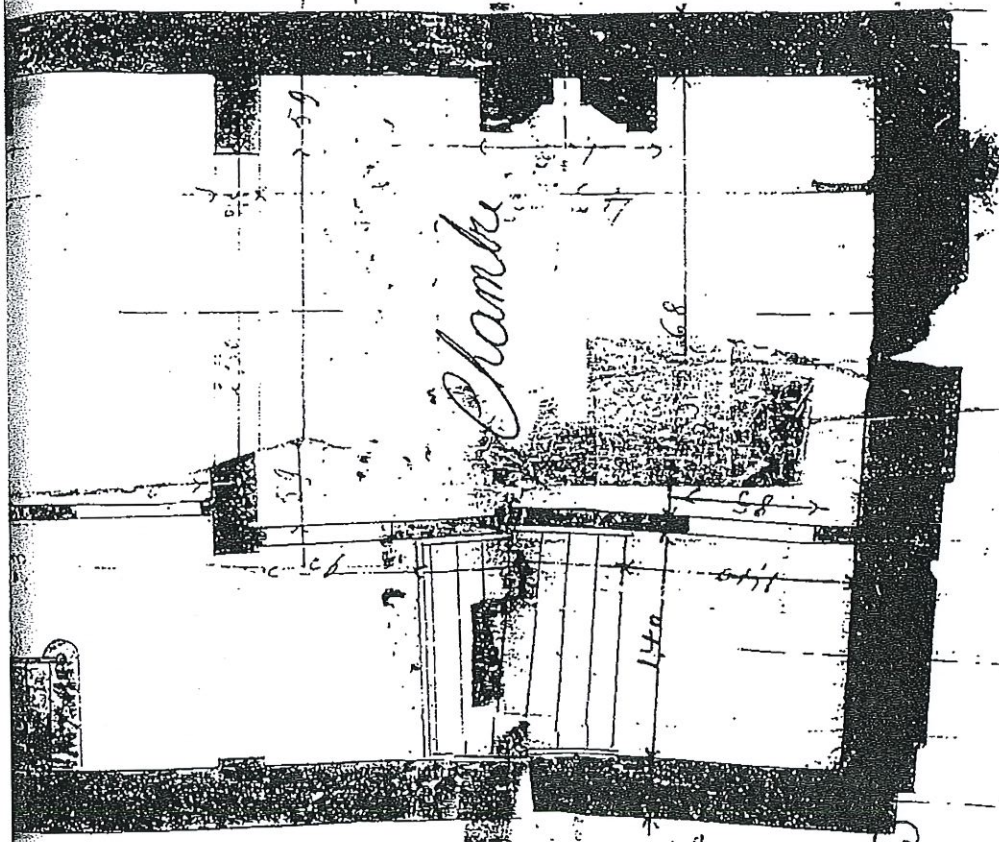


Eulenburg
 Francisco
 Vintimilla
 Luisa Hearn

11

2^e étage





Guilys Costa

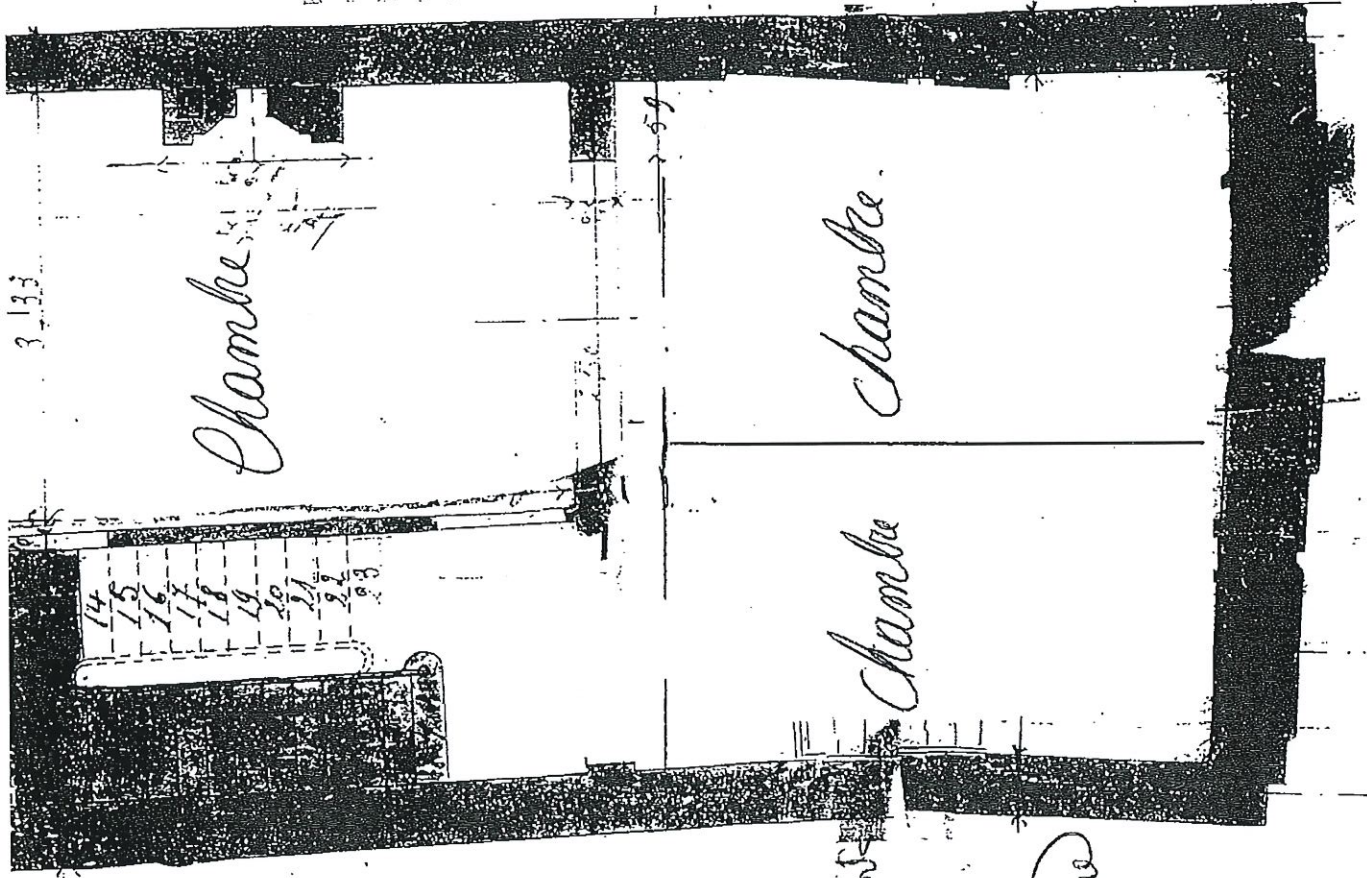
Francine

Vincent

Swiss House

U

grenier



Enlève bois
Francis
Vincent
duisard

Chambre

Chambre

Chambre

cinq
quatre
1000
11 novembre 2000
6/5
1000 francs (1000,00)

EIA INSPECTEUR A.I.
INSPECTEUR PRINC. A.I.
B. VAN THUYNE

