

A N N E X E A.

STATUT REEL.

I.- PLANS.

Il a déjà été précisé, dans l'acte dont les présentes sont une annexe, que le Notaire instrumentant annexait le plan de mesurage de la parcelle dont le statut de copropriété est soumis à refonte.

Ce plan, tel quel, comporte l'indication d'une zone consacrée aux constructions existantes ; il s'agit d'une part des habitations et d'autre part des garages.

En ce qui concerne la situation existante, ce plan est exact ; en ce qui concerne les "biens privatifs" il y a lieu d'apporter une correction : les immeubles 4 et 5 possèdent un emplacement de parcage mais non un garage construit ; il n'en demeure pas moins que "le bien privatif" qu'est aussi bien l'immeuble numéro 4 que l'immeuble numéro 5 s'étend (cfr infra pour les conséquences) jusqu'à front de la voirie privée intitulée sur le plan "Heuvelhof" ; cela signifie qu'il faut, fictivement, prolonger la ligne que le géomètre, auteur du plan, a interrompue ; il intitule une partie "garages existants" et zèbre cette zone mais, une fois la ligne dont il vient d'être question prolongée, s'ajoute à cette zone une petite "zone non zébrée" dite "zone des emplacements de parcage des immeubles 4 et 5", pouvant recevoir les constructions d'un garage pour le numéro 4 et d'un garage pour le numéro 5, s'il plaît ainsi aux copropriétaires et si les autorisations d'urbanisme sont accordées.

Au surplus, pour clarifier la situation pour l'avenir, compte tenu du temps écoulé et du fait que, à l'un ou l'autre acte de vente par Garden House City Everberg, un plan est annoncé comme annexé alors qu'il n'y figure pas, une nouvelle annexe nous est remise, pour annexion, soit, hors mesurage, le plan des douze biens privatifs, maison d'une part, garage d'autre part et, entre les deux, zone verte, avec, pour les immeubles 4 et 5, l'absence de garage mais référence aux précisions qui viennent d'être données plus haut.

II.- DESCRIPTION.

A.- Exposé général.

Le complexe immobilier se présente comme une zone de bâtisse au centre d'une parcelle.

Cette parcelle est en liaison avec la voie publique à l'endroit déterminé au plan, la voie publique portant la dénomination "Leeuwerikkenlaan" ; c'est sur le plan uniquement que ce trouve visible la limite entre la voie publique d'une part et son prolongement qui, lui, est de la voirie privée et dépend donc de la copropriété du complexe.

Sur le même plan se trouve visible, à angle droit avec ce prolongement de la Leeuwerikkenlaan, la voirie

privée dite "Heuvelhof" laquelle, au Nord, tourne à angle droit et se prolonge, dans cette partie du complexe, pour déboucher sur la parcelle voisine (connue par un acte autre et auquel il a été fait référence, comme étant le lot A pour un hectare douze ares soixante-sept centiares, propriété de la société anonyme Garden House City Everberg, société en liquidation).

Il est référé au plan, pour cette voirie privée, et il n'en est donc pas donné plus ample description ici.

Le plan mentionne également que "le voetweg nr 55" traverse en diagonale la parcelle de terrain, sur une largeur, précise la plan, de un mètre soixante-cinq centimètres, traversant la voirie privée dans sa partie Nord, une partie de la zone de garages, la voirie privée dans sa direction Sud-Nord et une partie de la parcelle jusqu'au franchissement de la limite entre cette parcelle et celle appartenant à un voisin ; ici aussi il est fait référence au plan du géomètre.

Au Nord de la zone de constructions des garages, soit à l'aplomb du virage à angle droit de la voirie privée, le plan indique l'existence d'une cabine à haute tension en matière de distribution électrique.

D'ores et déjà il est affirmé que sont à considérer comme parties communes tout ce qui ne va pas ci-dessous, dans la description détaillée, être déclaré parties privatives.

B.- DESCRIPTION DETAILLEE.

Il n'est pas donné, ici, de description détaillée.

En effet, les constructions existent et, dans chaque titre de propriété, référence a été faite à la nature de ces constructions lesquelles sont "parties privatives" dans ce complexe mis sous le régime de copropriété et indivision forcée.

C'est le motif pour lequel, pour plus de précisions, le second plan a été annexé, au présent statut réel, cette fois, pour donner les limites séparatives, sur le terrain, des différentes parties privatives, au sein de la zone de construction de ces parties privatives, insérée dans la parcelle de nonante-et-un ares, qui est l'assise du complexe et est donc par essence la base de la copropriété et indivision forcée.

A noter aussi : il existe une zone de construction "maisons" et une zone de constructions "garages" (avec une remarque spéciale concernant, à l'aplomb des immeubles 4 et 5, l'absence de construction de garage ...)... il y a, entre ces deux zones, une "zone verte", certes, mais partie intégrante de la zone des parties privatives.

III. REGLES DE COPROPRIETE.

SECTION I - COPROPRIETE INDIVISE - PROPRIETE PRIVATIVE.

ARTICLE I/1 - Catégories.

L'ensemble de villas comporte des parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété exclusive et des parties communes dont la propriété appartiendra indivi-

sément, pour une fraction, à tous les propriétaires de biens privatifs dotés de quotités ; il peut y avoir également des superficies communes susceptibles d'être attribuées en jouissance privative si le titre de propriété le mentionne.

ARTICLE I/2 - Règlement d'accession.

Pour donner à la division de l'ensemble, telle qu'elle est indiquée ci-après, une base légale indiscutable, le droit d'accession immobilier résultant de l'article 553 du Code Civil est réparti entre tous les copropriétaires du sol, de telle manière qu'il bénéficie à chacun pour lui conférer la propriété privative et exclusive de sa villa, de son garage (ou emplacement de parcage) et de la zone verte située au sein du périmètre de constructions, entre la villa et le garage (ou emplacement de parcage), ensemble dont il entend être propriétaire, et pour lui assurer la copropriété des quotités afférentes à son bien dans les parties communes du complexe.

SECTION II - PARTIES PRIVATIVES.

ARTICLE II/1 - Enumération.

Chaque propriété privée comporte, comme il a été dit ci-dessus, la villa, le garage (ou emplacement de parcage) et la zone verte située entre les deux.

Une précision : la zone verte est du "terrain" ; le tréfonds, est à considérer comme partie commune mais la pellicule de surface, ainsi que la profondeur nécessaire aux plantations, est, elle, partie privative. Cette situation est également celle du terrain qui sert d'assise aux constructions ; il y a - en effet - un statut de copropriété et non un lotissement comme soutènement juridique.

Les canalisations diverses dans chaque immeuble sont privatives lorsqu'elles desservent uniquement l'immeuble ; elles sont communes dans les circonstances évoquées ci-dessus et les propriétaires ne peuvent s'opposer au passage des canalisations communes existantes dans leurs biens ; il en est de même en ce qui concerne les canalisations privatives existantes lorsque celles-ci, pour des nécessités techniques, doivent emprunter un passage à travers un bien privatif autre.

ARTICLE II/2 - Limitations de pouvoirs.

Chacun des propriétaires aura le droit de jouir et de disposer de ses biens dans les limites fixées par le présent règlement et à condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité des immeubles voisins.

La disposition du complexe est telle que, au sein d'une copropriété, chaque villa est mitoyenne par rapport à son voisin et, par conséquent, toutes les règles relatives à "deux immeubles voisins", telles qu'elles sont prévues par le code civil, sont applicables, qu'il s'agisse de mitoyennetés, de vues, de plantations et caetera.

Cependant, chaque maison a été acquise avec toutes les servitudes qui pouvait l'avantager ou la grever,

qu'elles soient actives ou passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues; le présent statut ne modifie pas ces dispositions.

Chacun pourra modifier comme bon lui semblera la distribution intérieure de sa villa, caves comprises, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les biens autres que le sien.

ARTICLE II/3 - Interdictions et autorisations.

Il est interdit aux propriétaires, même à l'intérieur de leurs biens privés, de modifier les choses communes.

Il leur est interdit de subdiviser le bien dont ils sont propriétaires, bien privatif, en plusieurs biens, plus petits, soit, en réalité, l'établissement d'une sous-copropriété.

Est autorisée, à un voisin immédiat, la cession en pleine propriété d'un garage, (ou emplacement de parcage) ou, au sein de la villa, d'un local situé au sous-sol. Partielle aliénation ne modifiera pas la quote-part dans les parties communes attribuée au bien amputé.

ARTICLE II/4 - Installations accessoires.

Il a été dit plus haut que les immeubles sont considérés, au sein de la copropriété, comme des ensembles "mitoyens les uns par rapport aux autres".

De ce fait, les propriétaires ont une large liberté d'appréciation en ce qui concerne les installations accessoires qu'ils pourraient prévoir. Toutefois, l'installation de persiennes, volets extérieurs, les modifications aux châssis, et caetera sont soumis à l'autorisation de l'assemblée générale.

En tout cas, l'assemblée générale des copropriétaires conserve un droit de regard sur les travaux que chaque copropriétaire voudrait réaliser et, ceci, aussi bien sous un angle de sécurité que sous un angle d'esthétique générale. Les postes de télévision étant raccordés à la télédistribution, les antennes directionnelles, paraboliques ou non restent interdites.

SECTION III - PARTIES COMMUNES.

§ 1 - PARTIES COMMUNES.

ARTICLE III/1 - Enumération exemplative.

Les choses communes du complexe comportent, comme il a été dit à d'autres endroits, la totalité du terrain et, outre cela, tout ce qui n'est pas expressément déclaré privatif ou qui n'est pas, également, exclusivement réservé à l'un des ensembles privatifs.

C'est parce que, uniquement, une définition générale a été donnée et, par opposition, une autre définition, celle des parties privatives, qu'est ici utilisée l'expression "énumération exemplative". Il y a lieu de se référer, le cas échéant, avant tout à la notion d'usage et, préalablement, comme de droit, à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre.

La propriété indivise des choses communes résultant de la nature même de ces choses ou de leur usage, le partage ne pourra jamais en être demandé.

ARTICLE III/2 - Principal et accessoires.

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

L'hypothèque et tout droit réel établi sur un bien privatif grevent de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend.

§ 2.- PARTIES COMMUNES SPECIALES ET COMMUNAUTES.

ARTICLE III/3 - Distinction.

La création de "parties communes spéciales", entraîne la création parallèle de "communautés".

La qualification de diverses "parties communes spéciales" résultera de la nature ou de l'usage qui sera fait des parties communes.

La distinction pratique établie ci-dessus comporte des conséquences en ce qui concerne les organes de gestion et les charges découlant de la gestion.

SECTION IV - PARTIES COMMUNES DE JOUISSANCE PRIVATIVE

ARTICLE IV/1 - Principe.

Il peut exister, partout dans le complexe, des surfaces communes susceptibles d'être attribuées en jouissance privative à des copropriétaires. Leur nature fondamentale reste d'être chose commune mais, pour l'attribution en jouissance privative, le copropriétaire, qui devient titulaire de ce droit, exerce tous les attributs d'une jouissance exclusive, à charge de respecter les obligations qui, dans le statut réel, lui sont imposées comme contre-partie de cette jouissance ; d'autres obligations, de même peuvent figurer au règlement d'ordre intérieur, corrélatives à cette même attribution.

Le titre constitutif du droit de jouissance privative peut également comporter des obligations à respecter par le bénéficiaire.

Cette catégorie juridique "jouissance privative d'une surface commune", doit être considérée, fondamentalement, comme un règlement d'accession entre les divers copropriétaires ; à ce titre, cette catégorie forme un tout en soi, qui ne demande pas en raison de la base invoquée, un raisonnement complémentaire quelconque. Cependant, au cas où ce "règlement d'accession" serait considéré comme une justification insuffisante, il y aurait lieu de raisonner, dans ces conditions, de la manière suivante : "au profit d'un bien privatif, fonds dominant, est créée une servitude qui grève une surface déterminée relevant des parties communes, fonds servant ; le bénéfice de cette servitude suit le bien et peut en être détaché pour être transmis à un autre bien privatif dans le même complexe ; le règlement de copropriété et le titre de propriété du fonds dominant règlent l'étendue des droits et obligations régissant la

servitude".

Ce raisonnement ne peut cependant être considéré que comme subsidiaire à la première définition donnée.

Pour autant que de besoin : la concession de pareils droits, lorsqu'elle intéresse plusieurs objets (ou personnes), implique la création d'une "communauté" de regroupement.

IV. ATTRIBUTION DE QUOTITES.

Le complexe est une indivision exprimée en douze/douzièmes, avec le tableau suivant :

- Villa numéro 01 : un/douzième	1/12
- Villa numéro 02 : un/douzième	1/12
- Villa numéro 03 : un/douzième	1/12
- Villa numéro 04 : un/douzième	1/12
- Villa numéro 05 : un/douzième	1/12
- Villa numéro 06 : un/douzième	1/12
- Villa numéro 07 : un/douzième	1/12
- Villa numéro 08 : un/douzième	1/12
- Villa numéro 09 : un/douzième	1/12
- Villa numéro 10 : un/douzième	1/12
- Villa numéro 11 : un/douzième	1/12
- Villa numéro 12 : un/douzième	1/12
TOTAL : douze/douzièmes	12/12

V. SERVITUDES.

1.- GENERALITES.

Sont considérées comme reproduites ici toutes les servitudes de droit découlant de la copropriété dans un complexe immobilier, impliquées du fait de cette copropriété ou dont l'établissement peut être considéré comme utile ou simplement avantageux pour l'ensemble des copropriétaires ou une partie notable d'entre eux.

2.- RAPPEL

Sont ici rappelées pour mémoire les textes énoncés éventuellement dans le préambule de l'acte dont le présent statut réel est une annexe, textes relatifs à des règlements de servitudes (titres et loi).

3.- EAUX PLUVIALES.

Il existe une servitude de passage pour écoulement des eaux pluviales en provenance des espaces verts entre les maisons et les garages d'une part et des toitures d'autre part ; cette servitude existe entre immeubles voisins.

L'entretien et les réparations nécessaires au bon fonctionnement de ces servitudes incombent :

- pour les immeubles portant les numéros 3-4-5 : aux fonds bénéficiaires;
- pour les autres immeubles : aux fonds servants.

VI. REPARTITION DES CHARGES - ASSURANCES.

Dans le règlement d'ordre intérieur se trouvent énoncées les règles de répartition des charges communes entre les divers copropriétaires ou titulaires de droit de

jouissance, et une "section VI - Assurances".

Est ici énoncé, dans le statut réel, le principe suivant lequel aucune modification dans la répartition des charges, telle qu'elle est établie par le règlement d'ordre intérieur, ne peut être admise si ce n'est à l'unanimité des voix des copropriétaires, titulaires de droits de jouissance privative inclus s'ils sont visés par une proposition de modification.

La règle de l'unanimité ci-dessus, en matière de modification de toute disposition figurant dans le statut réel, est explicitée ci-dessous.

Cependant, si, autant en matière d'assurance qu'en matière de charges, une disposition ne devait intéresser qu'une partie de la copropriété, par fractionnement interne des risques ou des charges, l'unanimité indispensable à ce moment-là serait celle des quotités de copropriété intéressées par le thème en discussion.

VII. ZONE DE "VERDURE" et ZONE "VERTE".

A/ Le principe est que toute zone de verdure est réputée inaccessible à quiconque, sauf au jardinier chargé d'en assurer l'entretien. Il s'agit cependant, ici, d'une observation et non d'une prescription et il appartiendra à l'assemblée générale des copropriétaires, au titre de mesure d'administration du patrimoine commun, de décider si ce principe demeure sans exception ou si une réglementation quelconque doit être prévue pour permettre, plus ou moins librement, l'accès des surfaces de verdure aux différents copropriétaires et occupants.

Cette même assemblée générale assumera, en toute hypothèse, la mission de rédiger un règlement concernant le terrain de tennis aménagé dans le complexe et à la disposition des copropriétaires ; pareil règlement peut même inclure des dispositions donnant accès à des étrangers au complexe à ce même terrain, moyennant des indemnisations à régler.

B/ Il est bien entendu que la zone de verdure dont il vient d'être question n'a rien à voir avec la zone verte évoquée par ailleurs.

En ce qui concerne cette zone verte, chaque propriétaire, dans son jardin, possède, en principe, "les droits d'un propriétaire d'un bien privatif". Néanmoins, il est de droit que la négligence d'un propriétaire ne peut porter préjudice à l'esthétique générale du complexe et, par conséquent, l'assemblée générale des copropriétaires a toujours le droit d'évoquer le cas d'un jardin non entretenu, mal entretenu, ou dont les plantations sont de nature à porter préjudice à tous ou à quelques uns des copropriétaires du complexe? soit directement, soit par voie de conséquence. Ce qui vient d'être dit indépendamment des règles de droit civil dont il a été question plus haut.

Comme mode de preuve, l'assemblée générale possède le droit de déléguer à un photographe professionnel ou à un ou plusieurs de ses membres le soin de photographier les lieux litigieux, mais sans accès à l'intérieur de ceux-

ci. Le copropriétaire visé ne pourra invoquer une violation de sa vie privée si pareilles photographies sont prises sur injonction de l'assemblée générale et pour les motifs qui viennent d'être indiqués.

VIII. MODIFICATION - ASSEMBLEE ET QUORUM.

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires est convoquée avec, à son ordre du jour, un point se rapportant au statut réel, sa procédure sera obligatoirement celle du règlement d'ordre intérieur se rapportant aux assemblées générales, mais une modification du présent statut n'est possible qu'à l'unanimité des droits de vote.

L'unanimité dont question ci-dessus est, dans le statut réel, une unanimité sans dérogation ; ceci signifie qu'il s'agit bien du vote unanime de tous les copropriétaires et non pas, comme précisé dans le règlement d'ordre intérieur et pour les matières propres à celui-ci, une majorité (ou une unanimité) provenant d'une interprétation des intentions des copropriétaires absents lors de l'assemblée. Il s'agit donc bien d'un vote de douze/douzièmes.

Après ce vote, et par le seul fait qu'il ait été exprimé conformément à la présente disposition, tous les copropriétaires seront obligés de se présenter, lorsque pareil acte sera nécessaire, devant le Notaire chargé de donner valeur authentique aux dispositions nouvelles résultant du vote ; le cas échéant, ils seront assignés à cette fin pour s'y entendre condamner ou voir le jugement tenir lieu d'acte en ce qui les concerne.

(Suivent les signatures.)

Enregistré au 1er bureau de l'Enregistrement d'Etterbeek, à Bruxelles, le treize juillet 1900nonante-trois, volume 18, folio 84, case 7, douze rôles, nul renvoi.

Reçu : sept cent cinquante francs.

Le Receveur, a.i. (signé) C. Lecat.