

exp. faite.

K. Réf 17384

ACTE DE BASE  
BD/B.

L'AN DEUX MIL TROIS.

Le *Dix-neuf juin*

A Bruxelles, en l'Etude, Place du Petit Sablon 14.

Devant Maître Philippe VERLINDE, Notaire de résidence  
à Bruxelles.

ONT COMPARU :

1<sup>er</sup> - double  
feuillet

1) Monsieur ZENOUN Hassan, né à Oujda (Maroc) le vingt-six novembre mil neuf cent soixante-trois, numéro au registre national 631126 265-64, célibataire, domicilié à Saint-Josse-Ten-Noode, rue Potagère 65/rdch.

2) Mademoiselle BOHANAN Amal, née à Tétouan (Maroc) le six juillet mil neuf cent soixante-quatre, numéro au registre national 640706 002-47, célibataire, domiciliée à 1020 Bruxelles, avenue des Croix du Feu 227.

Ci-après dénommés "les comparants".

#### EXPOSE PRELIMINAIRE

Lesquels nous ont exposés ce suit :

1<sup>o</sup> Il sont propriétaires d'une maison sise à Evere, avenue Guillaume Van Leeuw 18/20, plus amplement décrite ci-après.

2<sup>o</sup> Le présent acte crée les statuts de l'immeuble et a pour objet d'établir la division et de placer sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée l'immeuble dont question ci-dessus, conformément aux articles 577-3 et suivants du Code Civil.

Les comparants déclarent placer cet immeuble sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, et ils en opèrent la division en éléments privatifs devant consister en deux entités distinctes se composant de :



1) Dans la petite maison située à gauche lorsque l'on est face à la façade, côtée rue de la Plaine d'Aviation :

- a) le local commercial du rez-de-chaussée.
- b) l'appartement du premier étage.
- c) l'appartement du deuxième étage.
- d) l'appartement du troisième étage.
- e) la cave du rez-de-chaussée.
- f) la cave du premier étage.
- g) la cave du deuxième étage.
- h) la cave du troisième étage.

2) Dans la maison du coin, côtée avenue Guillaume Van Leeuw:

- a) le local commercial du rez-de-chaussée.
- b) l'appartement du premier étage.
- c) l'appartement du deuxième étage.
- d) l'appartement du troisième étage.
- e) la cave du rez-de-chaussée. "UN"
- f) la cave du premier étage. "DEUX"
- g) la cave du deuxième étage. "TROIS"
- h) la cave du troisième étage. "QUATRE"
- i) la cour au nivaux du rez-de-chaussée.

Cette déclaration de volonté actée, au présent acte, créée, dès ce moment, ces éléments privatifs en fonds distincts susceptibles chacun d'être l'objet de toute mutation entre vifs ou à cause de mort et de tous contrats. Chacun de ces éléments privatifs comprenant une partie de l'immeuble en propriété privative et exclusive et un certain nombre de quotités dans les parties

communes de l'immeuble, lesquelles parties communes se trouvent en état de copropriété et d'indivision forcée. L'aliénation de ces locaux privatifs emporte nécessairement l'aliénation à la fois de la partie privative et des quotités dans les parties communes qui en sont l'accessoire.

Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance, ayant pour objet un élément privatif de l'immeuble, tous actes translatifs ou déclaratifs, ainsi que tous baux, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a connaissance du présent acte de base et des annexes, qu'il devra s'y soumettre et qu'il devra se soumettre à toutes les décisions qui auront été prises ultérieurement par les copropriétaires, conformément aux dispositions du règlement de copropriété.

Cet exposé fait, les comparants nous ont requis d'acter en la forme authentique l'acte de base et le règlement de copropriété.

2<sup>me</sup> double  
feuilleter

#### I. DESCRIPTION DU BIEN

##### COMMUNE D'EVERE

##### Première division

Une maison de commerce et d'habitation sise selon titre au coin de l'avenue Guillaume Van Leeuw 18/20 et de la rue de la Plaine d'Aviation 64-66, cadastrée selon titre et extrait cadastral récent avenue Guillaume Van Leeuw 18-20, section A partie du numéro 335 Y 3 pour une superficie mesurée de un are cinquante-six centiares cinquante-cinq dixmilliares.

##### ORIGINE DE PROPRIETE

Les comparants sont propriétaire du bien prédictit pour l'avoir acquis aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire VERLINDE, soussigné, en date de ce jour, antérieurement aux présentes, acte qui sera transcrit incessamment au troisième bureau des Hypothèques de Bruxelles, de Monsieur Fahrddin TAC, divorcé à Wemmel.

Monsieur TAC, prénommé, était propriétaire du bien prédictit pour l'avoir acquis aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Philippe JACQUET, à Evere, et à l'intervention du notaire Luc EEMAN, à Lebbeke, le six mars deux mil un, transcrit au troisième bureau des



824975

Hypothèques de Bruxelles, le vingt-neuf mars suivant, dépôt 3300, de la société coopérative à responsabilité limitée "RAINBOW", à Waasmunter.

Ladite société était propriétaire du bien pour lui avoir été adjugé aux termes d'un procès-verbal d'adjudication d'absence de surenchère dressé par le notaire Jean-Marie VANNESTE, ayant résidé à Ixelles, le vingt-sept avril mil neuf cent nonante-trois, transcrit au troisième bureau des Hypothèques de Bruxelles, le treize mai suivant, volume 11207 numéro 1, vente publique à la requête de Monsieur Eric LAURENT et son épouse Madame Isabelle CRAHAY, à Bruxelles.

Les époux LAURENT-CRAHAY, prénommés, étaient propriétaires du bien prédicté pour l'avoir acquis, avant leur mariage, chacun pour une moitié indivise, de la société anonyme "EUROPE HOUSE", à Schaerbeek, aux termes d'un acte reçu par le notaire VANNESTE, prénommé et le notaire Paul POOT, à Anderlecht, le cinq juin mil neuf cent nonante, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le vingt juin suivant, volume 10741 numéro 8.

La société "EUROPE HOUSE", prénommée, était propriétaire du bien pour l'avoir acquis de Madame Maria VERBELEN, divorcée, à Woluwe-Saint-Pierre, aux termes d'un acte reçu par le notaire POOT? Prénommé, le vingt février mil neuf cent nonante, transcrit au troisième bureau des Hypothèques de Bruxelles, le vingt-trois mars suivant, volume 10457 numéro 19.

Madame Maria VERBELEN, prénommée, en était propriétaire pour l'avoir acquis de 1)Madame Madeleine HERMAN, veuve de Monsieur Louis CASTIAU à Evere et de 2)Mademoiselle Irène HERMAN, à Evere, aux termes d'un acte reçu par les notaires André WALLEMACQ à Forest et Victor VANDROOGENBROECK, à Evere, le quatre février mil neuf cent quatre vingt-cinq, transcrit au troisième bureau des Hypothèques de Bruxelles, le vingt-cinq février suivant, volume 9402 numéro 3.

Originaiement, le bien prédicté dépendait de la communauté ayant existé à défaut de contrat de mariage entre Monsieur Ludovicus HERMAN et son épouse Madame Francisca VANKERK, à Evere, les constructions pour les avoir fait ériger à leurs frais et le terrain pour l'avoir acquis, sous plus grande contenance, depuis plus

de trente ans.

Monsieur et Madame HERMAN-VANKERK, prénommés, sont décédés ab intestat respectivement à Evere, le premier août mil neuf cent quarante-six et à Saint-Josse-Ten-Noode, le dix mai mil neuf cent septante-deux, laissant pour seules et uniques héritières légales et réservataires leurs deux filles, étant Madame HERMAN et Madame Irène HERMAN, prénommées.

II. DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE - MISE SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE ET DE L'INDIVISION FORCEE

La maison décrite ci-dessus comprend sous-sol, rez-de-chaussée, premier étage, deuxième étage et grenier. Elle sera dénommée "Résidence Van Leeuw 18/20".

Les comparants déclarent vouloir placer cet immeuble sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, conformément à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, formant les articles 577-2 à 577-14 du Code Civil et opérer ainsi la division juridique de la propriété de sorte que l'immeuble sera divisé sur base des plans et procès-verbal dont question ci-après :

- d'une part, en parties privatives appelées "appartement" et 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 et rattachées à titre d'accessoires inséparables aux parties privatives. Par l'effet de cette déclaration, il est créé des appartements privés formant des fonds juridiquement distincts susceptibles de faire l'objet de droits réels, de mutations entre vifs ou par décès et de tous autres contrats. Chacun de ces appartements comprend une partie en propriété privative et exclusive ainsi qu'une quote-part dans les parties communes générales en état de copropriété et indivision forcée.

En conséquence, constituera une entité juridique dans le chef de son propriétaire et comprenant en un ensemble indivisible : le bien privatif (l'appartement) avec, comme accessoire indispensable, la fraction lui afférente dans les parties communes générales.

1824974



Il en résulte que toute aliénation amiable ou judiciaire ou constitution de droit réel grevant un appartement emportera non seulement aliénation ou grèvement de la propriété privative mais aussi de la quotité des parties communes qui est inséparablement attachée.

Les acquéreurs de biens dans la "Résidence Vanderhoeven, 10" tant pour eux-mêmes que pour les cessionnaires, ayants droits ou successeurs à tous titres, seront tenus de se conformer et de respecter en tous points le présent acte de base et toutes décisions de l'assemblée générale conformément à l'article 577-10 du Code Civil. Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, devront mentionner expressément l'existence des statuts de l'immeuble et de leurs annexes et en imposer le respect aux nouveaux acquéreurs, occupants ou ayants droit.

### III. PLANS - REGLEMENT DE COPROPRIETE

Les comparants nous ont ensuite remis, pour être annexé au présent acte, le plan ainsi que le règlement de copropriété.

Ces documents forme ensemble les statuts de l'ensemble immobilier qui est ainsi juridiquement créé; ils se complètent et forment un tout; ils doivent se lire et s'interpréter les uns en fonction des autres.

A ces statuts, viendront éventuellement s'ajouter ultérieurement les actes complémentaires ou modificatifs du règlement de copropriété et les décision de l'assemblée générale.

Ces documents demeureront en conséquence ci-annexés après avoir été certifiés véritables et signés "ne varietur" par les comparants et revêtus de la mention d'annexe par le notaire soussigné. Ils seront enregistrés en même temps que le présent acte, et feront désormais partie intégrante de celui-ci.

Les comparants ont ensuite déclaré reconnaître leur signature apposée au bas de ces documents et réitérer les conditions qu'ils renferment, voulant que ces conditions et conventions acquièrent le même degré d'authenticité que si elles étaient ci-même reproduites. *(Plans émaillant de l'Architecte TAHAR CHAYATI à 1070)*

### IV. DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

#### 1. Généralité

Cet ensemble comprend, un sous-sol, rez-de-chaussée, premier étage, deuxième étage, et troisième étage.

2. Détermination des parties privatives et répartition des quotes-parts des parties communes.

Les parties privatives de l'immeuble sont définies ci-dessous. Leur description est basée sur le plan ci-annexé.

Les quotes-parts des parties communes afférentes à chaque partie privative se répartissent comme suit :

1) Dans la petite maison située à gauche lorsque l'on est face à la façade, côtée rue de la Plaine d'Aviation :

A) Le local commercial du rez-de-chaussée, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :  
le local proprement dit.

b) en copropriété et indivision forcée :  
deux cent trente-deux virgule zéro cinq/millièmes (232,05/1.000èmes) des parties communes de l'immeuble et du terrain.

B) L'APPARTEMENT DU PREMIER ETAGE, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :  
un salon-salle à manger, un hall, une cuisine, une salle de bains avec water-closet et une chambre.

b) en copropriété et indivision forcée :  
deux cent trente-six virgule douze/millièmes (236,12/1.000èmes) de parties communes de l'immeuble et du terrain.

C) L'APPARTEMENT DU DEUXIEME ETAGE, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :  
un salon-salle à manger, un hall, une cuisine, une salle de bains avec water-closet et une chambre.

b) en copropriété et indivision forcée :  
deux cent trente-six virgule douze/millièmes (236,12/1.000èmes) de parties communes de l'immeuble et du terrain.

D) L'APPARTEMENT DU TROISIEME ETAGE, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :  
un salon-salle à manger, un hall, une kitchinette, une

11824973



salle de douche avec un water-closet, une chambre.

b) en copropriété et indivision forcée :  
cent cinquante-quatre virgule septante et un/millièmes  
(154,71/1.000èmes) de parties communes de l'immeuble et  
du terrain.

E) LA CAVE DU REZ-DE-CHAUSSEE, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :  
la cave proprement dite avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée :  
~~cent cinquante quatre/millièmes (11,4/1.000èmes) des~~  
~~parties communes de l'immeuble et du terrain.~~  
~~47 VIRgule 83 des parties communes dont le Terrain.~~

F) LA CAVE DU PREMIER ETAGE, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :  
la cave proprement dite avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée :  
~~dix virgule cinq/millièmes (10,5/1.000èmes) des parties~~  
~~communes de l'immeuble et du terrain.~~  
~~44 VIRgule~~  
~~zero six millièmes des parties communes dont le Terrain.~~

G) LA CAVE DU DEUXIEME ETAGE, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :  
la cave proprement dite avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée :  
~~sept virgule trois/millièmes (7,3/1.000èmes) des parties~~  
~~communes de l'immeuble et du terrain.~~  
~~30 VIRgule~~  
~~huit/millièmes des parties communes dont le Terrain.~~

H) LA CAVE DU TROISIEME ETAGE, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :  
la cave proprement dite avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée :  
~~quatre virgule quatre/millièmes (4,4/1.000èmes) des~~  
~~parties communes de l'immeuble et du terrain.~~  
~~18 VIRgule~~  
~~48 des parties communes dont le Terrain.~~

2) Dans la maison du coin, côtée avenue Guillaume Van  
Leeuw:

A) le local commercial du rez-de-chaussée, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

✓ 169 virgule

53 millièmes

- Renvoi

Approuvé

le local proprement dit.



b) en copropriété et indivision forcée :

cent soixante-neuf virgule ~~Y~~ trente-quatre/millièmes  
(169,34/1.000èmes) des parties communes de l'immeuble et du terrain.

✗ 98 millièmes

B) l'appartement du premier étage, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive :

un salon-salle à manger, une cuisine, une salle de bains avec water-closet, un hall et deux chambres à coucher.

- Renvoi

Approuvé



b) en copropriété et indivision forcée :

cent nonante-neuf virgule ~~X~~ une vingt-un/millièmes  
(199,01/1.000èmes) des parties communes de l'immeuble et du terrain.

C) l'appartement du deuxième étage, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive :

un salon-salle à manger, une cuisine, une salle de bains avec water-closet, un hall et deux chambres à coucher.

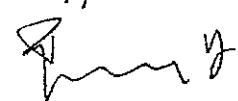
✓ 98 millièmes

b) en copropriété et indivision forcée :

cent nonante-neuf virgule ~~Y~~ quatre-vingt-un/millièmes  
(199,09/1.000èmes) des parties communes de l'immeuble et du terrain.

- Renvoi

Approuvé



D) l'appartement du troisième étage, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive :

un salon-salle à manger, une cuisine, une salle de bains avec water-closet, un hall et deux chambres à coucher.

b) en copropriété et indivision forcée :

cent nonante-neuf virgule ~~Y~~ quatre-vingt-un/millièmes  
(199,09/1.000èmes) des parties communes de l'immeuble et du terrain.

✓ 98 millièmes

E) la cave du rez-de-chaussée, comprenant NÚERO "UN",  
(appartenant:

a) en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée :

cent et sept virgule zéro cinq/millièmes  
(107,05/1.000èmes) des parties communes de l'immeuble et



du terrain.

F) la cave du premier étage, comprenant: NUMERO "DEUX"  
~~comportant:~~

a) en propriété privative et exclusive :  
la cave proprement dite avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée :

vingt-deux virgule trente-trois/millièmes  
(22,33/1.000èmes) des parties communes de l'immeuble et  
du terrain.

g) la cave du deuxième étage, comprenant: NUMERO "TROIS"  
~~comportant:~~

a) en propriété privative et exclusive :  
la cave proprement dite avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée :

vingt virgule zéro ~~quatre/millièmes (20,04/1.000èmes)~~ des  
parties communes de l'immeuble et du terrain.

h) la cave du troisième étage, comprenant: NUMERO "QUATRE"  
~~comportant:~~

a) en propriété privative et exclusive :  
la cave proprement dite avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée :

vingt virgule nonante et un/millièmes (20,91/1.000èmes)  
des parties communes de l'immeuble et du terrain.

i) la cour au niveau du rez-de-chaussée, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive :  
la cour proprement dite.

b) en copropriété et indivision forcée :

soixante virgule ~~neuf/millièmes (60,9/1.000èmes)~~ des  
parties communes et du terrain.

3) L'immeuble comprend les parties communes suivantes,

X X Vingt  
- Remarque

L'entrée avec escalier en façade, le hall du rez-de-chaussée, la cage d'escalier arrière au rez-de-chaussée, la cage d'escalier vers le premier étage et le palier du premier étage.

Approuvé

Sont en outre parties communes :

- le terrain, les fondations, les murs de façade, les murs de clôture et de refend, l'ossature de l'immeuble (piliers, poutres, hourdis), la toiture et ses gouttières, les combles et sous pentes, les cheminées, la cage d'escalier;
- la porte d'entrée et les boîtes aux lettres;
- le local compteurs, l'appareillage électrique général, les parlophones et ouvre-portes;
- les canalisations et conduites générales de toute nature (égoûts, eau, gaz, électricité, aération, fumée, eaux pluviales et résiduaires), y compris les parties de ces canalisations traversant un élément privatif;
- en général, sont parties communes toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un appartement ou celles qui sont communes d'après la loi ou d'après l'usage.

Sont parties privatives tout ce qui est à l'usage exclusif d'un appartement et notamment : les murs et cloisons intérieurs et leurs portes; la mitoyenneté des murs et cloisons séparant les appartements des parties communes, les portes palières, les fenêtres, balcons, terrasses, balustrades, garde de corps et appuis de fenêtre; les revêtements, enduits et toute décoration des murs et des plafonds; les faux-plafonds, les revêtements de sol; les canalisations et conduites particulières jusqu'à leur raccordement à la conduite générale, y compris les parties de ces conduites à l'extérieur des éléments privatifs et traversant une partie commune et notamment les compteurs particuliers; les installations sanitaires, l'équipement des salles de bains et des cuisines, les installations de chauffage individuelles, les radiateurs et l'appareillage électrique intérieur; en résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur des appartements et ce qui est à l'usage exclusif de leurs propriétaires ou occupants, et même ce qui se trouve à l'extérieur des appartements mais servant à leur usage exclusif.

#### SERVITUDES

##### Servitude conventionnelle et par destination de père de famille

La division de l'ensemble immobilier, tel que décrit et figuré aux plans ci-annexés, provoquera l'établissement entre les différents lots privatifs, d'un état de choses qui constituera une servitude si ces

appartements appartiennent à des propriétaires différents.

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

Il en est notamment ainsi :

- des vues et jours d'un appartement sur l'autre;
- du passage d'un fonds sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduaires - électricités - téléphones) servant à l'un ou l'autre appartement, ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol et au dessus de celui-ci;
- et de façon générale de toutes les servitudes établies sur un appartement au profit d'un autre, ou entre les parties privatives et les parties communes.

Les différends, de quelque nature qu'ils soient, auxquels pourraient donner lieu cette notion de servitude spécialement en ce qui concerne le maintien de ces servitudes et les modalités de leur exercice seront déférés à la juridiction compétente sans préjudice de la possibilité que conservent les parties de décider, après que le litige ne soit né, de recourir à l'arbitrage. Cette action devra être dirigée contre les copropriétaires si le différend concerne l'ensemble de la copropriété ou contre le ou les copropriétaires concernés si elle ne vise que ceux-ci.

#### URBANISME

En application de l'article 174 de l'Ordonnance organique de la planification de l'urbanisme, le notaire Philippe VERLINDE, prénommé, a demandé à la Commune d'Evere de délivrer les renseignements urbanistiques, qui s'appliquent au bien vendu.

Dans sa réponse la Commune a déclaré que l'affectation prévue par les plans régionaux et communaux est la suivante:

"Pour le territoire où se situe le bien:

\*en ce qui concerne la destination:

-selon le PRAS (Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001):

zone d'habitation;

- le bien ne se trouve pas dans un PPAS;

- le bien ne se trouve pas dans un lotissement;

- le bien ne se trouve pas dans une zone à protéger e à rénover.

\*en ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien:

a ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation dans lequel le bien considéré serait repris."

#### REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE ET REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Les rapports de copropriété naissant de la division de l'immeuble auquel s'applique le présent acte de base sont définis dans le règlement de copropriété ci-annexé et, pour ce qui n'y est pas prévu, par la loi.

- Approuvé la  
nature de  
quatre vingt  
mouvements et  
quatre lignes  
mouvements

#### DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Monsieur le Conservateur des Hypothèques compétent est formellement dispensé de prendre inscription d'office, de quelque chef que ce soit, lors de la transcription des présentes.

#### ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les comparants déclarent faire élection de domicile en leur demeure respective susindiquée.

DONT ACTE.

Qu'après lecture commentée et intégrale de l'acte, les parties ont signé avec Nous, Notaire.

UHM

720  
121/N

Paul Staeuer

13

régi... sept ... role(s): dix renvoi(s)  
2ème bureau de l'enregistrement de Woluwe  
0.7.07.0.3 ...  
22 ... fol. 2 ... case. 02 ...  
vingt-cinq euros

De e.a. inspecteur a.i.  
L'inspecteur principal a.i.  
A. DEWAERSEGG

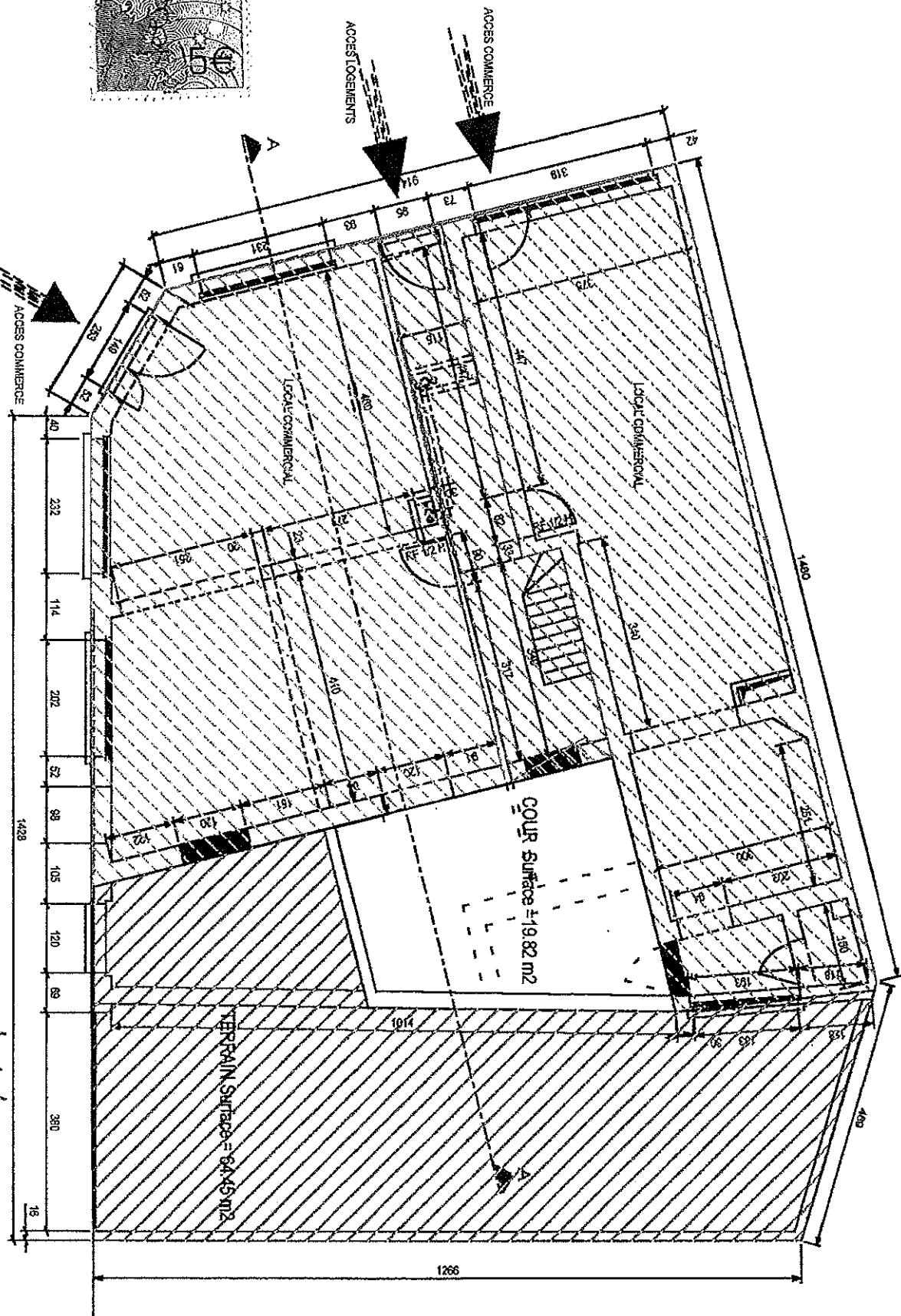
(fleure exps)

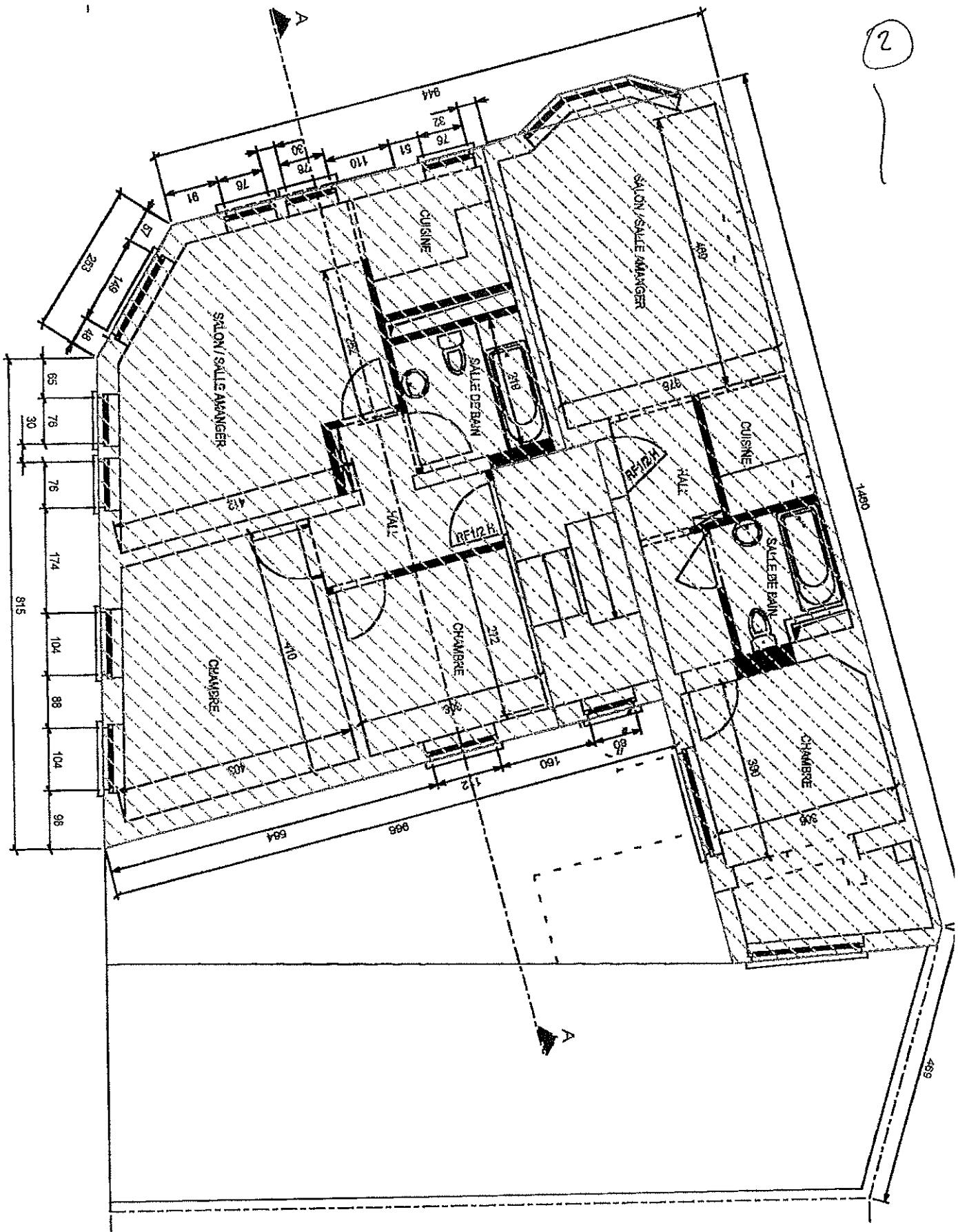


12

Annexe Acte 17384

1





1er ETAGE

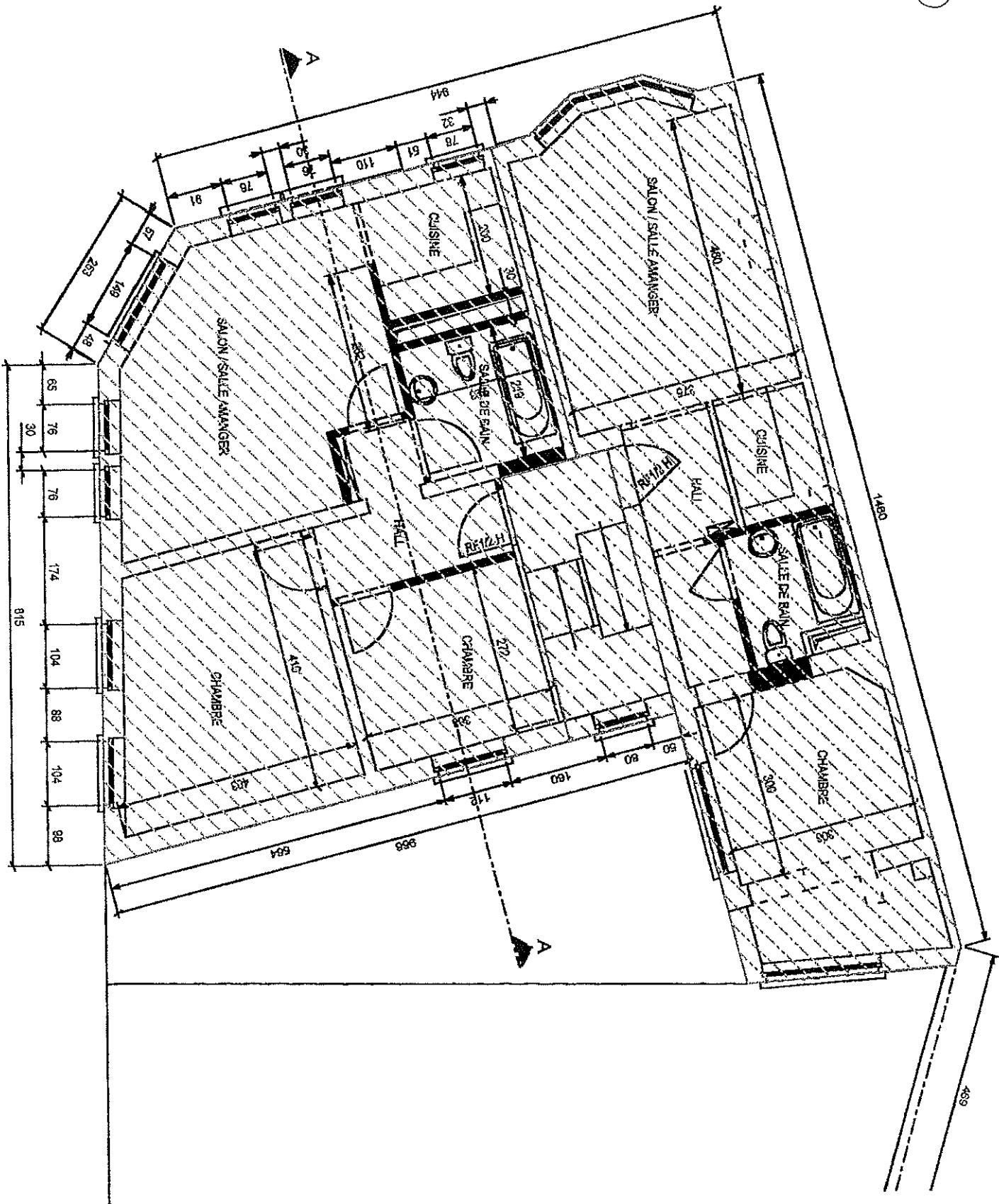
12

*Mal Tolson*

44

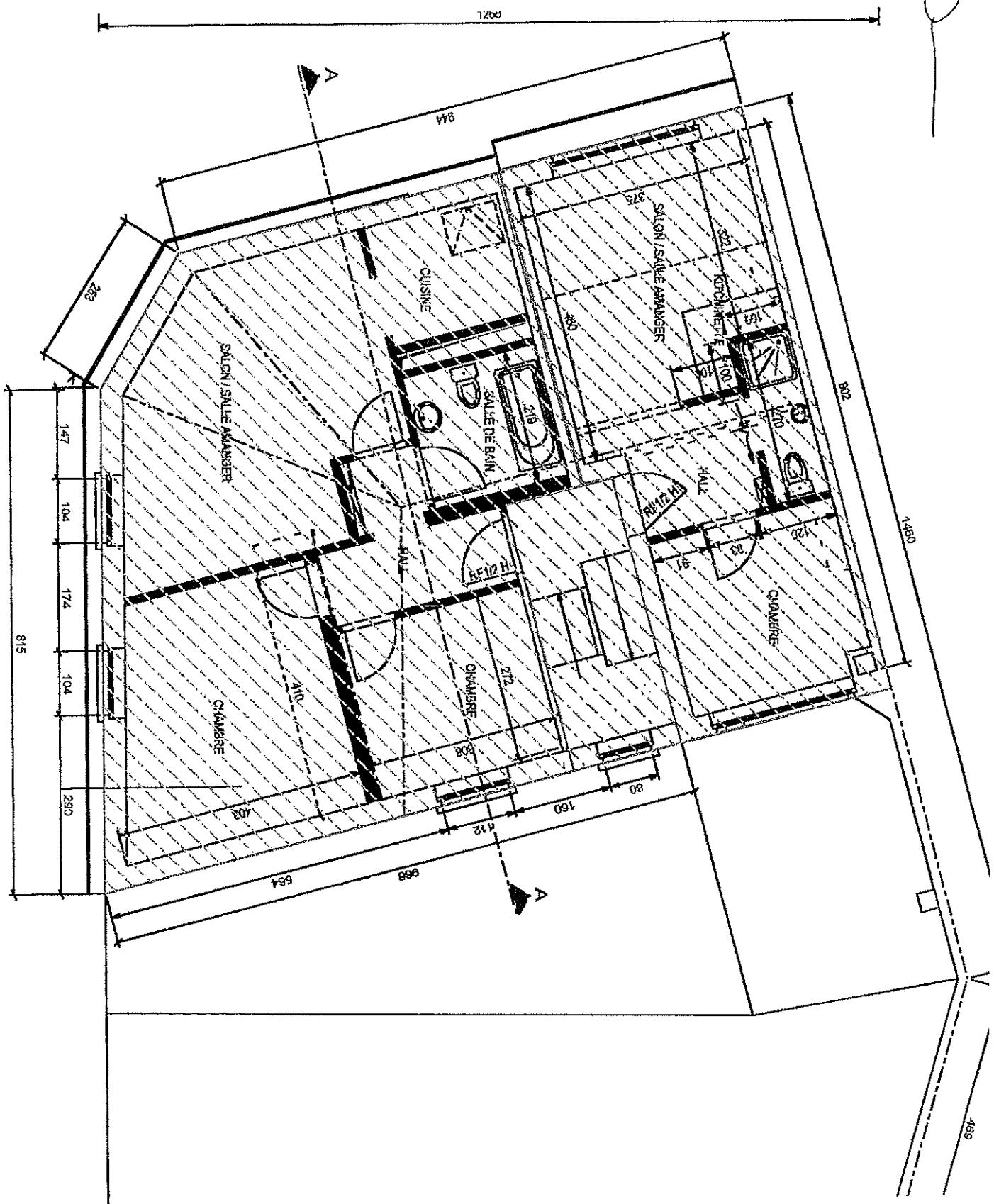
3

2<sup>e</sup> ETAGE



*Carolyn Parker*

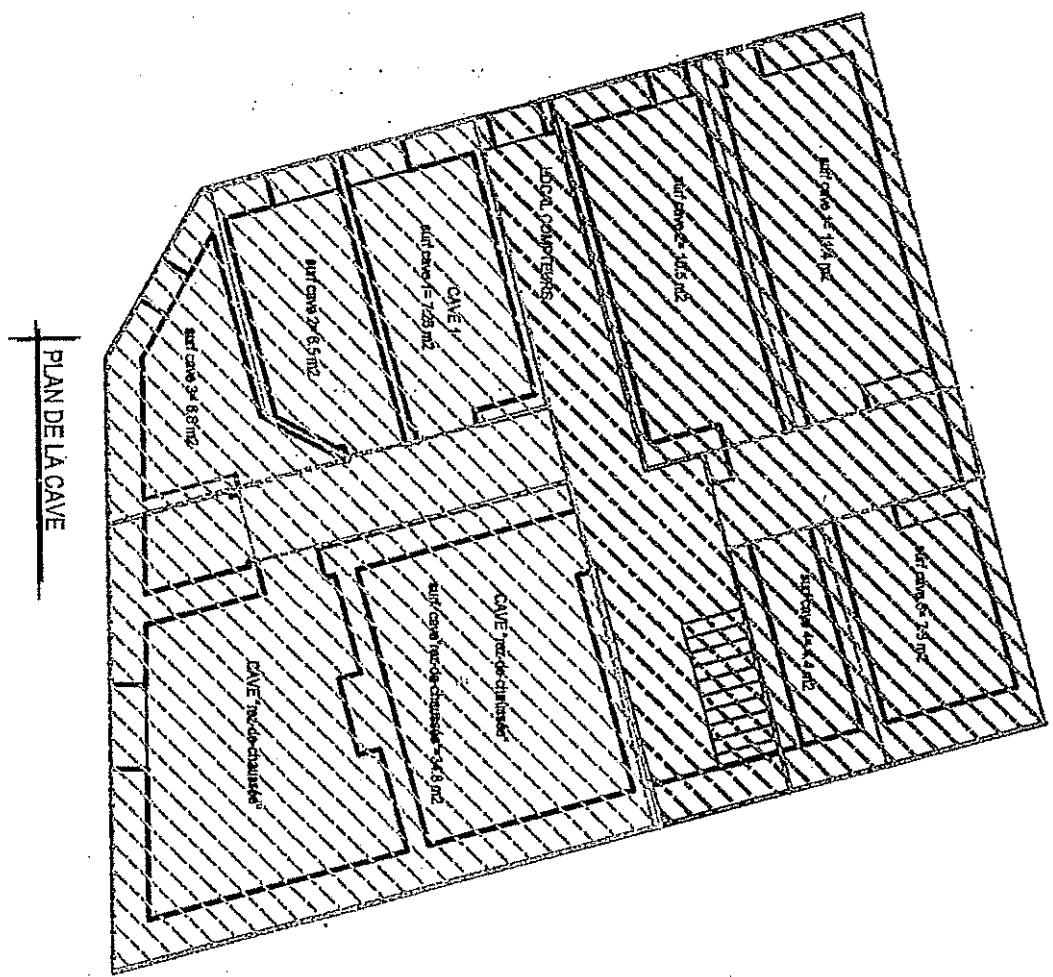
14



Joel Storaux

1/1

5



Enregistré (Cinq) 5 rôle(s) renvoi(s)  
au 2ème bureau de l'enregistrement de Woluwe  
n° 070703  
vol. 27 tot. 31 case 16  
Reçu (cinq) 5 rôle(s) renvoi(s)

*J. Dewaerse*  
De e.a. inspecteur a.l.  
L'inspecteur principal a.l.  
A. DEWAERSE

*Paul Hansen*

*H.*



## REGLEMENT DE COPROPRIETE

destiné à régir la "RESIDENCE VAN LEEUW 18/20

### I. DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

#### 1. Règlement d'ordre intérieur

Il pourra être établi un règlement d'ordre intérieur sous seing privé approuvé par l'assemblée générale des copropriétaires, qui réglera les problèmes liés à la vie en commun dans l'immeuble y compris les devoirs et droits de chacun.

#### 2. Modifications

##### a. Millièmes

Quelles que soient les variations ultérieures de la valeur des unités privatives, par suite de modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble, ou par suite de toute autre circonstance, la répartition des millièmes ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale statuant à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Il n'est pas permis de diviser une unité privative.

Il est permis de réunir deux unités privatives de niveaux différents mais se touchant par plancher et plafond ; dans ce cas, les millièmes attachés aux deux unités réunies seront additionnées. Après avoir réuni deux unités privatives, il est toujours permis de revenir à la situation primitive.

##### b. Parties privatives

Chaque propriétaire a le droit de jouir et de disposer de ses locaux privatifs dans les limites fixées par le présent règlement et à condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble ou porter atteinte à son harmonie.

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

Il est interdit aux propriétaires de faire même à l'intérieur de leurs locaux privatifs la moindre modification aux choses communes, sauf à se conformer aux dispositions de l'article suivant. De plus, tous travaux d'importance touchant à la structure de l'immeuble doit recevoir l'assentiment des copropriétaires conformément à l'article 577-7 du Code Civil.

##### c. Parties communes

Les travaux de modification aux parties communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse des copropriétaires conformément à l'article 577-7 du Code Civil.

Les parties communes devront être maintenues libres en tout temps ; il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit, sauf disposition contraire du règlement d'ordre intérieur.

Il ne pourra être fait dans les parties communes aucun travaux de ménage.

#### 3. Servitudes

Les copropriétaires doivent donner accès à leurs locaux privatifs pour tous travaux et réparations, nettoyage et entretien des parties communes.

Si les copropriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent

obligatoirement remettre une clé de leur locaux privatifs à un mandataire habitant l'agglomération bruxelloise, mandataire dont le nom et l'adresse devront être portés à la connaissance du gérant, de telle manière que l'on puisse avoir accès aux locaux privatifs, si la chose était nécessaire.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux parties communes, qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

#### 4. Assurances

##### a. Principe

L'assurance tant des parties privatives - à l'exclusion des meubles - que des parties communes, sera faite à la même compagnie pour tous les copropriétaires contre l'incendie, la foudre, les explosions de toute nature, le recours éventuel des tiers.

Les primes seront charges communes et seront acquittées suivant les millièmes dans les parties communes générales.

Chacun des copropriétaires aura droit à un exemplaire des polices.

##### b. Surprime

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

##### c. Encaissement des indemnités

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police collective seront encaissées par le syndic au nom et pour compte de l'association des copropriétaires.

Il ne pourra néanmoins être porté préjudice aux droits des créanciers privilégiés dont l'intervention devra être demandée.

##### d. Assurance complémentaire

1) Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leurs locaux privatifs, il leur appartiendra de les faire assurer à leurs frais; ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge d'en supporter la surprime, sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans l'avance des frais de reconstruction éventuelle.

2) Les copropriétaires qui estimeraient que l'assurance est faite pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de faire 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 pourrait être allouée par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront en toute liberté.

## II. CRITERES ET MODES DE CALCUL DE LA REPARTITION DES CHARGES

### 1. Principe

Les charges d'entretien, de réparation et d'administration des parties communes et les charges nées des besoins communs seront supportées par les copropriétaires proportionnellement à leurs millièmes dans les parties communes.

### 2. Dérogation - modification

La répartition proportionnelle des charges faisant l'objet de la présente section ne peut être modifiée que de l'accord unanime des copropriétaires.

### 3. Impôts

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement, chaque propriété privative, ces impôts seront répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs millièmes dans les parties communes de l'immeuble.

### 4. Responsabilité civile

La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code Civil) et de façon générale toutes les charges de l'immeuble se répartissent proportionnellement aux millièmes dans les parties communes, sans préjudice au recours que l'association des copropriétaires pourrait avoir contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou copropriétaire.

### 5. Augmentation des charges

Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes pour son usage personnel, il supporterait seul cette augmentation.

## III. ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES

### 1. Dénomination

L'association des copropriétaires porte la dénomination de : Association des copropriétaires de la " RÉSIDENCE VILLA L'ECOLE 18/20".

### 2. Siège

Le siège de l'association se trouve dans l'immeuble objet du présent acte.

### 3. Pouvoirs

L'association des copropriétaires agit conformément aux articles 577-5 et 577-9 du Code Civil.

### 4. Représentation

a. Chaque copropriétaire fait partie de l'assemblée générale des copropriétaires dont les pouvoirs et le mode de fonctionnement sont déterminés par les articles 577-6 et 7 du Code Civil.

b. L'assemblée générale désigne un syndic conformément à l'article 577-8 du Code Civil ; ses pouvoirs sont fixés par les articles 577-8, 577-10 et 577-11 du Code Civil.

c. L'assemblée générale peut désigner un Président, qui formera avec le syndic un conseil de gérance dont l'organisation et les pouvoirs seront déterminés dans le règlement d'ordre intérieur.

d. Les comptes de gestion du syndic sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale annuelle.

Le syndic devra les communiquer un mois à l'avance aux copropriétaires. Annuellement au moins, le syndic adressera aux copropriétaires leurs comptes particuliers.

e. Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits par le syndic dans un registre spécial.

Tout copropriétaire peut consulter gratuitement le registre des procès-verbaux et en prendre copie, sans déplacement, à l'endroit désigné par l'assemblée générale pour sa conservation et en présence du syndic qui en a la garde, ainsi que les archives de gestion de l'immeuble.

L'endroit où ce registre peut être consulté doit être affiché par les soins du syndic à l'entrée de l'immeuble.

4

## 5. Fonds de réserve et de roulement

L'assemblée générale décidera à la simple majorité de la constitution d'un fonds de réserve et/ou d'un fonds de roulement ou autres provisions.

En cas de défaut de paiement, le syndic pourra agir contre le défaillant au nom de l'association des copropriétaires et réclamer un intérêt de retard fixé au minimum à deux pour cent au-delà du taux d'intérêt légal.

## 6. Réparations - travaux

### a. Réparations urgentes

Pour les réparations présentant un caractère d'absolue urgence, le syndic a plein pouvoir pour les faire exécuter, sans devoir en demander l'autorisation, mais il devra justifier l'urgence.

### b. Réparations indispensables mais non urgentes

Ces réparations sont décidées par le syndic et le Président, qui seront juges du point de savoir si une réunion de l'assemblée générale est nécessaire pour ordonner les travaux de cette catégorie.

S'il n'y a pas de Président, le syndic pourra décider seul mais devra se justifier devant l'assemblée générale lors de sa réunion annuelle.

### c. Réparations et travaux non indispensables

Ces travaux entraînent généralement un agrément ou une amélioration. Ils seront soumis à une assemblée générale et ne pourront être décidés qu'à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Enregistré .....

réf(s) 070703 renvoi(s)

au 2ème bureau de l'enregistrement de Woluwe

et 070703

et 070703 tot 070703 case 16

reg. 15/07/2002

De m.a. inspecteur

l'inspecteur adjoint a.i.

A l'ordre de l'assemblée

Woluwel

exp. faite

— Rep 17382

Vente  
BD/B.

L'AN DEUX MILLE TROIS...

Le Deux-neuf juin

A Bruxelles, 14, place du Petit Sablon.

Devant Maître Philippe VERLINDE, Notaire de résidence  
à Bruxelles.

ONT COMPARU :

*1. feuille  
d'abord  
le 60-  
soixante-  
quatre  
deux affaires*

Monsieur TAC Fahreddin, né à Kumanova en mil neuf cent cinquante-quatre, divorcé, numéro au registre national 540000 015-52, domicilié à Wemmel, avenue Reine Astrid 172/4B.

Ci-après dénommé "PARTIE VENDERESSE".

Lequel a, par les présentes, déclaré vendre, sous les garanties ordinaires de fait et de droit et pour franc, quitte et libre de toutes dettes et charges hypothécaires ou privilégiées, ainsi que de toutes transcriptions dans son chef, généralement quelconques à :

*✓*  
1) Monsieur ZENOUN Hassan, né à Oujda (Maroc) le vingt-six novembre mil neuf cent soixante-trois, numéro au registre national 631126 265-64, célibataire, domicilié à Saint-Josse-ten-Noode, rue Potagère 65/rdch.

Ci-après dénommé la partie d'autre part ou "les emprunteurs".

*✓*  
2) Mademoiselle BOHANAN Amal, née à Tétouan (Maroc) le six juillet mil neuf cent ~~soixante~~ quatre, numéro au registre national 640706 002-47, célibataire, domiciliée à 1020 Bruxelles, avenue des Croix du Feu 227.

*✓*  
Ici présents et déclarant faire et accepter la présente chacun pour une moitié indivise en pleine propriété.

Ci-après dénommés : "PARTIE ACQUEREUR"

Le bien suivant :

DESCRIPTION DU BIEN

COMMUNE D'EVERE

Première division

1) Une maison de commerce et d'habitation sise selon titre au coin de l'avenue Guillaume Van Leeuw 18/20 et de la rue de la Plaine d'Aviation 64-66, cadastrée selon titre et extrait cadastral récent avenue Guillaume Van Leeuw 18-20, section A partie du numéro 335 Y 3 pour une superficie mesurée de un are cinquante-six centiares cinquante-cinq dixmilliares.

2) Une parcelle de terrain sise avenue Guillaume Van Leeuw 18-20 cadastrée section A partie du numéro 335 Y 3 pour une superficie mesurée de soixante-quatre centiares quarante-cinq dixmilliares.

Tels que ces biens sont décrits au plan dressé par Monsieur Tahar KHAYATI, architecte, à Anderlecht, lequel plan restera ci-annexé.

ORIGINE DE PROPRIETE

Monsieur TAC, prénommé, est propriétaire du bien précédent pour l'avoir acquis aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Philippe JACQUET, à Evere, et à l'intervention du notaire Luc EEMAN, à Lebbeke, le six mars deux mil un, transcrit au troisième bureau des Hypothèques de Bruxelles, le vingt-neuf mars suivant, dépôt 3300, de la société coopérative à responsabilité limitée "RAINBOW", à Waasmunster.

La partie acquéreur devra se contenter de la qualification de propriété qui précède et ne pourra exiger d'autre titre de son acquisition qu'une expédition des présentes.

TRANSFERT DE PROPRIETE - ENTREE EN JOUSSANCE -

### IMPOTS - OCCUPATION.

La partie acquéreur aura la propriété du bien présentement vendu à compter de ce jour; elle en aura la jouissance par la libre disposition à compter de la même date à charge pour elle de payer et supporter toutes taxes et contributions afférentes au revenu dudit bien à compter de la même date.

### CHARGES - CONDITIONS - SERVITUDES

*1<sup>er</sup> et dernier  
feuillet double*

1) Le bien est vendu dans l'état où il se trouvait à la date du compromis de vente, sans garantie des vices apparents ou cachés, et est vendu avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues qui peuvent l'avantagez ou le grever et, notamment avec celles pouvant résulter des titres de propriété dans le chef de la partie venderesse.

La partie venderesse déclare n'avoir conféré aucune servitude et qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autre pouvant résulter de son titre de propriété.

La partie venderesse déclare qu'à sa connaissance le bien vendu n'est pas affecté de vices cachés.

2) Le bien est vendu sans garantie de l'état des constructions, ni de la superficie susexprimée; la différence en plus ou en moins, avec la superficie réelle, excédât-elle même un/vingtième, fera profit ou perte pour la partie acquéreur.

3) La partie venderesse déclare qu'à sa connaissance, le bien vendu ne fait l'objet ni d'une procédure d'expropriation, ni d'une mesure prise dans le cadre de la législation sur la protection des monuments et des sites.

4) La partie venderesse déclare que le bien vendu n'est grevé d'aucun droit de préemption.

### MEUBLES MEUBLANTS - ASSURANCES

Ne font pas partie de la présente vente, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le bien vendu sauf ceux

attachés à demeure, à moins que ces derniers n'appartiennent à des tiers, et plus spécialement les compteurs et canalisations des eaux, du gaz et de l'électricité, propriété des sociétés distributrices ou des régies.

La partie acquéreur devra continuer tous contrats avec les services publics de l'eau, du gaz et de l'électricité et en payer les redevances locatives à compter de leur prochaine échéance.

L'attention de la partie acquéreur a été attirée sur l'application éventuelle de l'article 57 de la loi du vingt-cinq juin mil neuf cent nonante-deux, relatif à l'expiration des polices d'assurances en cas de cession d'immeuble.

La partie venderesse déclare que le bien vendu est assuré contre l'incendie et les périls connexes, et s'engage à maintenir son contrat en vigueur au minimum jusqu'au huitième jour à compter de la date des présentes.

Passé ce délai, la partie acquéreur fera son affaire personnelle de l'assurance dudit bien.

#### URBANISME

#### ORDONNANCE DU VINGT-NEUF AOUT MIL NEUF CENT NONANTE ET UN DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE, ORGANIQUE DE LA PLANIFICATION ET DE L'URBANISME.

En application de l'article 174 de ladite Ordonnance, le notaire Philippe VERLINDE, prénommé, a demandé à la Commune d'Evere de délivrer les renseignements urbanistiques, qui s'appliquent au bien vendu.

La Commune a déclaré que la situation prévue par les plans régionaux et communaux est la suivante :

"Pour le territoire où se situe le bien:

\*en ce qui concerne la destination:

-selon le PRAS (Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001):  
zone d'habitation;

-le bien ne se trouve pas dans un PPAS;

-le bien ne se trouve pas dans un lotissement;

-le bien ne se trouve pas dans une zone à protéger e à rénover.

\*en ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien:

a ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation dans lequel le bien considéré serait repris."

La partie venderesse déclare que le bien objet des présentes n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu et qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien des actes et travaux visés à l'article 84, paragraphe 1, de l'Ordonnance.

En conséquence, aucun des actes et travaux en question ne peut être effectué sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

#### DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE

Les parties reconnaissent avoir été informées par le Notaire instrumentant de la portée de l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mille un, obligeant tout propriétaire qui effectue ou fait effectuer plusieurs travaux en même temps dans ses biens, à faire appel à un coordinateur de sécurité et imposant à tout vendeur la remise d'un dossier d'intervention ultérieure pour les travaux qu'il a effectués ou fait effectuer après le premier mai deux mille un.

Interrogée par le Notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier ultérieur d'intervention afférent au bien objet des présentes, la partie venderesse a répondu de manière négative et a confirmé que, depuis le premier mai deux mille un, aucun des travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé n'a été effectué par un ou plusieurs entrepreneurs.

#### PRIX

La présente vente a été consentie et acceptée moyennant le prix de deux cent cinq mille euros (205.000,00 eur) à compte duquel la partie venderesse reconnaît avoir reçu de la partie acquéreur, antérieurement à ce jour, la somme de cinq mille euros (5.000,00 eur), dont quittance, et présentement le

soldé, soit la somme de deux cent mille euros (200.000,00 eur).

Lequel prix est payé à l'instant moyennant un chèque



DONT QUITTANCE, faisant double emploi avec toute autre délivrée pour le même paiement et ce sous réserve d'encaissement dudit chèque.

#### DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Monsieur le Conservateur des Hypothèques compétent est formellement dispensé de prendre inscription d'office, de quelque chef que ce soit, lors de la transcription des présentes.

#### FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires à résulter des présentes, incombent à la partie acquéreur.

#### CERTIFICAT D'ETAT-CIVIL

Le Notaire soussigné atteste et certifie, au vu des pièces requises par la loi, l'exactitude des noms, prénoms, lieu et date de naissance des parties, tels qu'ils sont indiqués ci-dessus.

#### ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties déclarent faire élection de domicile en leur demeure respective susindiquée.

#### REGLEMENT COLLECTIF DES DETTES

Les comparants déclarent ne pas avoir introduit de requête en règlement collectif des dettes conformément à la loi du cinq juillet mil neuf cent nonante-huit.

### TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

La partie venderesse reconnaît avoir reçu lecture par le notaire instrumentant des articles 62 et 73, du Code de la Taxe à la Valeur Ajoutée et, expressément et déclare ne pas avoir la qualité d'assujettie à la dite taxe.

### DECLARATIONS COMPLEMENTAIRES

1. La partie acquéreur déclare expressément qu'il ne reste redevable d'aucune somme à titre de droit d'enregistrement ou d'amende dans le cas visé par l'article 184bis du Code des Droits d'enregistrement.

2. Les Notaires soussignés déclarent en outre n'avoir opéré actuellement aucun paiement, transfert ou restitution de sommes ou valeurs provenant des opérations visées par l'édit article.

3. L'acquéreur reconnaît avoir été informé par le notaire instrumentant des dispositions légales et réglementaires concernant les primes et subsides accordés notamment pour la construction, l'acquisition, la rénovation, le ravalement et les travaux de confort.

### CLAUSE FINALE

Les comparants reconnaissent que le notaire VERLINDE soussigné a attiré leur attention sur les obligations particulières du notaire prévues par l'article 9, §1 alinéas 2 et 3 de la loi organique du Notariat et a expliqué qu'au cas où un notaire constate l'existence d'intérêts manifestement contraires ou est en présence d'engagements à l'évidence disproportionnés, il doit attirer l'attention des parties à ce sujet et les avise qu'il leur est loisible à chacune d'elles de désigner un autre notaire ou se faire assister par un conseil.

Les notaires informent toujours entièrement chaque partie des droits, obligations et charges découlant des actes juridiques dans lesquels elle intervient et conseillent les parties en toute impartialité.

Les parties déclarent de leur côté qu'il n'y a pas dans le cas présent d'intérêts manifestement contraires

et que tous les intérêts ont été pris en considération dans le présent acte pour maintenir l'équilibre entre elles, ce qu'elles reconnaissent.

.....Les parties déclarent en outre avoir été informées des droits, obligations et des charges susmentionnées et confirmant avoir été conseillées en toute impartialité.

RESTITUTION DES DROITS D'ENREGISTREMENT



Le notaire VERLINDE a rappelé aux comparants les dispositions de la loi du vingt-huit décembre mil neuf cent nonante-deux en matière de restitution des droits d'enregistrement en cas de revente d'immeubles endéans les délais prescrits.

A ce sujet la partie venderesse déclare ne pas bénéficier de cette restitution.

DONT ACTE.

Fait et passé à Bruxelles, date et lieu que  
dessus,

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

Qu'après lecture intégrale et commentée, ainsi que l'article 203 du Code des Droits d'enregistrement, les parties ont signé avec Nous, Notaires, la minute des présentes restant à Maître Philippe VERLINDE qui l'inscrit à son répertoire.

E826512

8  
Enregistré quarante date(s) deux renvoi(s)  
au 2ème bureau de l'enregistrement de Woluwe  
n° 040703  
vol. 22 tol. 24 case 18  
Rép. vingt-cinq mille francs vingt-cinq  
s.e.a. inspecteur a.i. eu 20  
s.e.a. inspecteur principal a.i.