

STATUTS DE L'IMMEUBLE

TITRE I ACTE DE BASE

Art. 577-4. § 1^{er}, alinéa 2 : L'acte de base comprend la description de l'ensemble immobilier et des parties privatives et communes, ainsi que la fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative, cette quote-part étant déterminée en tenant compte de leur valeur respective fixée en fonction de la superficie nette au sol, de l'affectation et de la situation de la partie privative, sur la base d'un rapport motivé d'un notaire, d'un géomètre-expert, d'un architecte ou d'un agent immobilier.

Que ces derniers critères établis pour valoriser les quotes-parts ne sont obligatoires que pour les nouvelles copropriétés ayant été constituées après le 1^{er} septembre 2010. En conséquence, les anciens critères restent valables, tels ceux repris pour la Résidence «Orchidées».

Copropriété forcée et personnalité juridique

Que par acte du **15 octobre 1969** de Maître **Paul DE RUYVER**, notaire de résidence à Liedekerke, transcrit à Bruxelles, le **11 décembre 1969**, la Résidence «Orchidées» a été placée sous le statut de la copropriété forcée, par authentification de sa division juridique.

Que conformément aux dispositions de l'article 577-5, §1^{er}, l'association des copropriétaires de la Résidence dénommée «Orchidées» a acquis la personnalité juridique par la transcription des statuts, soit le **1^{er} août 1995** conformément à la loi du 30 juin 1994.

Statut réel - Transcription

Que suite à la transcription à la conservation des hypothèques à Bruxelles en date du **11 décembre 1969**, le règlement de copropriété du complexe immobilier a valeur de statut réel et se trouve donc opposable à tous les copropriétaires et à tous les tiers notamment aux occupants de l'immeuble, et cela en application de la loi du 30 juin 1994.

Que la présente adaptation du règlement ne modifie en rien cette situation juridique.

Que la présente adaptation des statuts vise uniquement à mettre le règlement de copropriété en conformité avec l'objectif fixé par l'article du 577-14 qui précise « les dispositions statutaires non-conformes à la législation en vigueur sont de plein droit remplacées par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur ».

DIVISION JURIDIQUE DE L'IMMEUBLE SUIVANT LES PLANS **DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES**

Le bâtiment se compose d'un sous-sol, un rez-de-chaussée, quatre étages et un cinquième étage ou étage technique.

I. – SOUS-SOL :

A.- Parties communes : le sol, les fondations, l'escalier avec cage d'escalier, l'ascenseur avec cage d'ascenseur, local machinerie ascenseur, local des compteurs, local chaufferie ; les divers passages entre et vers les locaux, les ventilations, sterput et écoulements.

B.- Parties privatives :

- quatorze caves numérotées de 1 (un) à 14 (quatorze) y compris, avec leur porte.

Chacune de ces caves fait partie de la propriété privative et exclusive des appartements.

Les caves ne possèdent pas de quotités séparées de celles des appartements dont elles sont un accessoire, et auxquels elles demeureront attachées.

Personne ne peut devenir propriétaire d'une cave en particulier.

L'aliénation des caves est admise seul et uniquement entre propriétaires d'appartements.

Ces aliénations ne donnent pas lieu à une modification des quotités dans les parties communes accordées aux divers appartements.

Une cave ne peut être louée à, ou être occupé que par l'occupant de l'appartement auquel elle appartient.

II. - REZ-DE-CHAUSSEE :

A. – Parties communes : la zone de recul servant en même temps comme accès au hall du bâtiment et à l'entrée et la porte des garages ; l'escalier avec sa cage, l'ascenseur avec sa cage, le hall en entier avec la porte d'entrée ; l'emplacement pour les boîtes à lettres, la gaine des tuyauteries ; en entier, la zone d'entrée relatif aux garages, la porte du garage, le toit du garage.

B. – Parties privatives :

a) les emplacements de voitures automobile proprement dits au nombre de sept et portant les numéros un à sept y compris, commençant à la façade

Ceux-ci en propriété privative et exclusive.

b) en copropriété et indivision forcée :

Pour chaque emplacement, quinze/millièmes (15/1000) de toutes les parties communes, dont le terrain.

Au total :

105/1000.

Remarque : la porte du garage, la zone d'entrée et de sortie et le toit du garage seront considérés être parties communes mais seulement pour les parties communes indivises se rapportant à ces emplacements d'autos, en d'autres mots, tous les frais se rapportant à ces emplacements de voitures seront payés et supportés par les propriétaires ou usagers de ces garages-emplacements de voitures.

III. – AU PREMIER, SECOND, TROISIEME et QUATRIEME ETAGE :

A. – Parties communes : l'escalier avec sa cage, l'ascenseur avec sa cage, le palier ou dégagement, la gaine des tuyauteries.

B. – Parties privatives :

Deux appartements par étage :

- l'appartement à rue.

- l'appartement arrière.

a) - en propriété privative et exclusive :

Pour l'appartement à rue :

L'entrée avec porte d'entrée, water-closet, vestiaire, une chambre à coucher, une cuisine, une salle de bains, un living ;

Pour l'appartement arrière :

L'entrée avec porte d'entrée, water-closet, cuisine avec vestiaire, salle de bains, une chambre à coucher, un living, une terrasse avec armoire.

b) - en copropriété et indivision forcée :

a) pour les appartements à rue : pour chaque appartement :

104/1000 (cent et quatre/millièmes) dans les parties communes dont le terrain.

Au total :

416/1.000

b) pour les appartements arrières : pour chaque appartement

90/1.000 (nonante/millièmes) dans les parties communes dont le terrain.

Au total :

360/1.000

IV. – AU CINQUIEME ETAGE ou ETAGE TECHNIQUE :

A. – Parties communes : l'escalier avec sa cage, l'ascenseur avec sa cage, la gaine des tuyauteries, le palier ou dégagement, la terrasse à rue et la terrasse arrière puisque ces terrasses constituent une partie du toit de l'immeuble.

Ces deux terrasses resteront néanmoins toujours et à titre gratuit à l'usage dudit étage technique, à titre de servitude.

B. – Parties privatives :

a) - en propriété privative et exclusive : hall avec porte d'entrée, salle de bains ; du côté à rue, living et cuisine ; du côté arrière : hall de nuit avec vestiaire ; water-closet, deux chambres à coucher.

Comme dit ci-dessus : les terrasses à rue et du côté arrière constituent parties communes, mais à l'usage des parties privatives.

b) - en copropriété et indivision forcée :

119/1000 (cent et dix-neuf/millièmes) dans toutes les parties communes dont le terrain.

V. – Le toit (plate-forme) est une partie commune de l'immeuble.

Sur ce toit se trouvent les cheminées et les tuyaux de ventilations ; aussi l'antenne de radio-télévision y sera placée.

L'accès au toit est interdit sauf quand il s'agit de besoins communs, comme les antennes et les cheminées.

Une poulie est prévue sur la terrasse à rue de l'étage technique pour les emménagements et les déménagements ou pour servir aux besoins communs.

TABLEAU DES QUOTES-PARTS :

1. – au rez-de-chaussée, du chef des emplacements de voitures automobiles s'y trouvant, par emplacement quinze/millièmes, au total : cent et cinq/millièmes :	105/1.000
2. – aux appartements à rue au premier, second, troisième et quatrième étage, par appartement cent et quatre/millièmes, au total : quatre cent et seize/millièmes :	416/1.000
3. – aux appartements postérieurs du premier, second, troisième et quatrième étage, par appartement nonante/millièmes, au total : trois cent soixante/millièmes :	360/1.000
4. – à l'appartement du cinquième étage ou étage technique : cent dix-neuf/millièmes :	119/1.000
Au total, mille/millièmes :	1.000/1.000

MODE DE CALCUL DES QUOTES-PARTS

Pour déterminer cette valeur des différents lots privatifs, sans qu'il doive être tenu compte notamment des matériaux utilisés pour la finition ou l'embellissement de l'immeuble ou des modifications effectuées aux alentours de l'immeuble, il a été pris **comme référence** celle d'un bien équipé de manière à assurer une habitabilité normale (valeur intrinsèque) de la surface utile et de l'importance des locaux privatifs. Cette valeur intrinsèque est indépendante du prix de vente des lots.

Il est formellement stipulé que quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des **appartements** et **garages**, notamment par suite de modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble ou par suite de toute autre circonstance, telle qu'elle est établie ci-dessus ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Chaque copropriétaire dispose du droit de demander au juge de paix :

- de rectifier la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble ;

La nouvelle répartition des millièmes entre les parties modifiées sera constatée par acte authentique devant un notaire choisi par l'assemblée générale à la majorité absolue. L'assemblée pourra consulter un architecte à choisir à la majorité absolue.