



NOTAIRES ASSOCIÉS  
GEASSOCIEERDE NOTARISSEN

Olivier Brouwers  
Frédéric Convent  
Olivier Dubuisson  
Jérôme Otte-Ingeveld  
Marc Van Beneden



Sc srl NOTALEX Bv cvba  
RPM-BXL 0817.204.313 RPR-BSL  
TVA BE 817.204.313 BTW

Avenue de la Couronne 145F Kroonlaan  
Bruxelles - 1050 - Brussel  
T: 02 627 46 00 - F: 02 627 46 90  
info@notalex.be  
www.notalex.be

N° Répertoire : 20151802

Gestionnaire : FM/SE

Dossier : N26.332

Droit d'écriture de 50,00 € payé sur déclaration du Notaire instrumentant

**ACTE DE BASE**  
Transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles  
Sous la formalité

**L'AN DEUX MILLE QUINZE**

Le sept mai

A Ixelles, avenue de la Couronne 145/F.

Par devant Nous, Jérôme OTTE, Notaire associé de résidence à Ixelles.

**ONT COMPARU**

1. Monsieur **DAELEMANS Arnaud Olivier Theodore**, né à Uccle le seize janvier mil neuf cent septante-neuf, (numéro national : 79.01.16-079.40), célibataire, domicilié à 1030 Schaerbeek, Avenue de la Topaze 38 ET03.

Cohabitant légal ayant fait une déclaration de cohabitation légale à la Commune de Schaerbeek le quinze janvier deux mille dix.

2. Monsieur **DE PADUWA Lesley**, né à Bruxelles le six août mil neuf cent septante-huit, (numéro national : 78.08.06-173.80), célibataire, domicilié à 1030 Schaerbeek, Rue Victor Lefèvre 51.

3. Madame **FAUCHET Christiane Mathilde Madeleine Auguste Henriette Nicole**, née à Ixelles le vingt juin mil neuf cent cinquante-deux, (numéro national : 52.06.20-326.14), divorcée non remariée, domiciliée à 1970 Wezembeek-Oppem, Drève de la Ferme 78.

4. Monsieur **DESMEDT Didier Marie Henri Fernand Frédérik**, né à Berchem-Sainte-Agathe le dix-neuf octobre mil neuf cent cinquante-quatre, (numéro national : 54.10.19-003.49), époux de Madame BAUDOUX Monique, domicilié à 1030 Schaerbeek, rue François Bossaerts 119 (1<sup>er</sup> étage).

Marié sous le régime de la séparation des biens aux termes d'un acte reçu par le Notaire Edouard Notéris à Uccle en date du huit octobre mille neuf cent septante-neuf; non modifié à ce jour.

5. Madame **BAUDOUX Mary-Ann Claude Eliane**, née à Ixelles le quatre octobre mil neuf cent quarante-neuf, (numéro national : 49.10.04-098.08), divorcée non remariée, domiciliée à 1140 Evere, Avenue de la Quiétude 23 B007.

Les comparants sub. 1. et sub. 4. sont représentés pour les présentes par Madame FAUCHET Christiane, prénommée, conformément aux termes d'une procuration authentique reçue par le Notaire Jérôme Otte, à Ixelles, le 29 avril 2015, dont une expédition restera ci-annexée.

Ci-après désignés par les mots « LE PROPRIETAIRE » ou « LE COMPARANT ».

Lequel comparant a requis le Notaire soussigné de dresser acte authentique de la convention suivante.

### I.- EXPOSE PREALABLE

Le comparant nous a déclaré être propriétaire de l'immeuble ci-après décrit.

#### Description du bien

#### COMMUNE DE SCHAERBEEK - sixième division

Une maison d'habitation sise avenue Rogier numéro 180, cadastrée selon titre et récent extrait de matrice cadastrale section D numéro 15/Y/3 pour une contenance de nonante-sept centiares.

Revenu cadastral non indexé : mille cinq cent vingt-neuf euros (€ 1.529,00)

#### Origine de propriété

Le Propriétaire est propriétaire du bien précédent pour l'avoir acquis de Madame HERDIES Arlette Marina France, née à Uccle le dix avril mil neuf cent quarante-trois, aux termes d'un acte de vente reçu, en date du onze avril deux mille quatorze, par le Notaire Jérôme OTTE, à Ixelles, à l'intervention du Notaire Maître Laurent MEULDERS, à Ottignies-Louvain-la-Neuve, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles en date du dix-huit avril deux mille quatorze, sous la formalité 50-T-18/04/2014-04531.

Madame HERDIES Arlette était propriétaire du bien pour en avoir acquis la nue-propriété de Madame LEEMANS Marie Charlotte, née à Uccle le vingt-cinq avril mille neuf cent seize aux termes d'un acte de donation reçu par le Notaire Laurent Meulders, à Ottignies en date de quinze juillet mille neuf cent nonante-huit, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles en date du vingt-sept juillet mille neuf cent nonante-huit, volume 12572, numéro 21.

Madame LEEMANS Marie, prénommée est décédée à Rixensart le huit janvier deux mille quatre et l'usufruit qu'elle s'était réservé, s'est éteint.

Madame LEEMANS Marié, prénommée, était propriétaire du bien depuis plus de trente ans à dater de ce jour.

#### Servitudes

1.- Le titre de propriété du comparant ne contient pas de conditions spéciales.

2.- Le comparant déclare en outre que la division de l'immeuble, tel que décrit et figuré aux plans qui resteront ci-annexés, provoquera l'établissement entre les différents lots privatifs d'un état de choses qui constituera une servitude si les lots 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 lot sur l'autre ;

- du passage d'un fonds sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduaires-gaz-électricité-téléphone) servant à l'un ou l'autre lot, 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 lot au profit d'un autre que révéleront les plans ou leur exécution ou encore l'usage des lieux.

#### **Divisibilité - permis**

Le comparant déclare que le bien prédicté a, de tout temps, été affecté à titre d'immeuble de rapport, comprenant logements plus amplement décrits ci-dessous.

Le comparant déclare que la division du bien relatée dans le présent acte résulte de la situation de fait existante avant le premier juillet mil neuf cent nonante-deux.

Par courrier daté du 13 février 2015, la Commune de Schaerbeek a confirmé la régularité de la division. Ledit courrier stipule littéralement ce qui suit :

*« Nous accusons réception de votre courrier du 3 février 2015 relatif à l'immeuble repris en rubrique.*

*Il s'avère que le principe de division proposé dans votre courrier du 3 février 2015 (à savoir, 4 logements — un logement par étage (rez-de-chaussée, 1er 2ème et 3ème étages) respecte la situation licite du bien. Nous n'avons, dès lors, pas de remarques à émettre à ce sujet.*

*Cette confirmation vous est adressée sous réserve de la conformité de ces logements avec la réglementation applicable le 11 janvier 1996, c'est-à-dire le Règlement de l'Agglomération (A.R. du 21.03.75) et le Règlement général sur les Bâtisses de la Commune de Schaerbeek (conseil communal du 21 novembre 1947) et pour autant que la modification du nombre de logements n'ait pas nécessité de travaux soumis à permis de bâtir ou d'urbanisme.*

*Nous vous signalons que toute modification ultérieure des destinations et utilisations urbanistiques précitées, du nombre et/ou de la répartition de logements doit faire l'objet d'un permis d'urbanisme préalable et attirons votre attention sur le fait que les logements mis en location doivent être conformes au Code du Logement.*

*Veuillez également noter que, sans qu'un procès-verbal d'infraction n'ait été, pour l'instant, dressé à cet effet, certains*

*actes/travaux semblent avoir été réalisés sans qu'un permis d'urbanisme valable n'ait été délivré dans ce but. Il s'agit, de :*

- *Modification des châssis au rez-de-chaussée, 1er et 3ème étages ;*
- *Modification de l'aspect architectural de la façade avant par la suppression de la porte d'entrée de l'ancien commerce, l agrandissement de la baie de fenêtre (vers le bas) et modification du soubassement.*

*Dans le but d'étudier les possibilités de régularisation, nous vous invitons à prendre contact avec un architecte ou autre professionnel dans le domaine afin qu'il vous assiste dans vos démarches et décisions.*

*Cette confirmation ne concerne que la régularité des destinations urbanistiques détaillées ci-dessus. Elle ne s'étend pas aux autres actes et travaux, éventuellement réalisés dans cet immeuble, qui auraient dû faire l'objet d'un permis.*

*Le Service de l'urbanisme est à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.*

*Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'assurance de notre parfaite considération. ».*

Le Notaire soussigné rappelle que tout changement d'affectation d'un lot ou d'une partie de lot nécessite l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme.

#### **Prescriptions urbanistiques**

Conformément à l'article 275 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT), le notaire instrumentant a demandé à la Commune de Schaerbeek de lui délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien.

La réponse de la Commune de Schaerbeek, en date du 16 mars 2015, stipule littéralement ce qui suit:

*« Suite à un réexamen du dossier concernant l'affectation et le nombre régulier de logements de l'immeuble du bien sis avenue Rogier 180-180A, nous avons l'honneur de vous communiquer les renseignements suivants, en remplacement du document du 27/2/2015.*

*En ce qui concerne les actes et permis d'urbanisme délivrés pour le bien : Le bien a fait l'objet d'une autorisation délivrée en 1925 en vue de construire le bâtiment. Cependant, nous n'avons trouvé au sein de nos archives aucun permis ou dossier d'urbanisme pour le bien. Ce courrier n'empêche cependant pas l'existence d'informations d'archives provenant notamment de la Région.*

*En ce qui concerne l'affectation, l'utilisation et le nombre de logements licite du bien : Tout d'abord, nous tenons à vous signaler qu'en l'absence d'un permis déterminant les destinations urbanistiques d'un bien, sa destination est vérifiée avant la date du 10 juin 1975 (date d'entrée en vigueur du Règlement de l'Agglomération du 21 mars 1975).*

*D'autre part, l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 11 janvier 1996, déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme et de l'avis conforme du fonctionnaire délégué, entré en vigueur*

*le 9 février 1996 est le premier à ne pas dispenser de permis d'urbanisme les travaux et changements d'utilisation réalisés dans le but de modifier le nombre de logements (Chapitre II – Article 2 – 3°).*

*Au vu de ce qui précède, il ressort des sources d'information en notre possession que l'affectation urbanistique régulière du bien et sa répartition spatiale sont, sauf preuve du contraire, les suivantes :*

- *Rez-de-chaussée : un logement*
- *Premier étage : un logement*
- *Deuxième étage : un logement*
- *Troisième étage : un logement*

*Soit un total de quatre logements.*

*En ce qui concerne les affectations, nous vous invitons à consulter le glossaire du Plan Régional d'Affectation du Sol (disponible à l'adresse : [www.pras.irisnet.be](http://www.pras.irisnet.be)).*

*Cette confirmation vous est adressée sous réserve de la conformité de ces logements avec la réglementation applicable le 11 janvier 1996, c'est-à-dire le Règlement de l'Agglomération (A.R. du 21.03.75) et le Règlement général sur les Bâtisses de la Commune de Schaerbeek (conseil communal du 21 novembre 1947) et pour autant que la modification du nombre de logements n'ait pas nécessité de travaux soumis à permis de bâtir ou d'urbanisme. Nous vous signalons que toute modification ultérieure des affectations et utilisations urbanistiques précitées, du nombre et/ou de la répartition de logements doit faire l'objet d'un permis d'urbanisme préalable et attirons votre attention sur le fait que les logements mis en location doivent être conformes au Code du Logement.*

*En ce qui concerne les infractions qui grèvent le bien :*

*Veuillez également noter que, sans qu'un procès-verbal d'infraction n'ait été, pour l'instant, dressé à cet effet, certains actes/travaux semblent avoir été réalisés sans qu'un permis d'urbanisme valable n'ait été délivré dans ce but. Il s'agit de la modification de l'aspect architectural de la façade avant.*

*Dans le but d'étudier les possibilités de régularisation, nous vous invitons à prendre contact avec un architecte ou autre professionnel dans le domaine afin qu'il vous assiste dans vos démarches et décisions.*

*Ces informations sont données à titre indicatif et peuvent ne pas être exhaustives.*

*Votre attention est attirée sur le danger que constitue l'achat/vente d'un immeuble grevé d'une infraction urbanistique. La responsabilité du propriétaire peut être engagée.*

*Nous conseillons au vendeur et à l'acheteur de prendre conseil auprès de leur notaire et de venir consulter les archives du service urbanisme afin de vérifier la situation légale du bien (volume bâti autorisé, notamment).*

*Dans la publicité relative à la vente d'un bien, le notaire, l'agent immobilier et le vendeur doivent indiquer sans équivoque la destination la plus récente et la plus précise des biens. »*

Le comparant déclare que le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun permis ou certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes et travaux visés par les législations régionales applicables et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 98, paragraphe 1 du COBAT. Par conséquent aucun des actes et travaux visés à l'article 98 paragraphe 1 dudit Code, ne peuvent être effectués sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

#### **Gestion des sols pollués**

a) Le comparant déclare avoir été informé des dispositions contenues dans l'Ordonnance du 5 février 2015 relative à la gestion et à l'assainissement du sol lesquelles imposent notamment au vendeur d'un bien immeuble de transmettre à l'acquéreur, préalablement à la vente, une attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (ci-après l'IBGE).

b) Le comparant reconnaît avoir été informé du contenu de l'attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement en date du et mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative à la parcelle sur laquelle est érigé l'immeuble dont fait partie le lot privatif vendu.

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit :

« *La parcelle n'est actuellement pas inscrite à l'inventaire de l'état du sol* ».

Le comparant déclare qu'il ne détient aucune information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de ladite attestation et précise notamment, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, qu'à sa connaissance aucune de ces activités n'est ou n'a été exercées sur le terrain objet des présentes.

#### **II.- DIVISION**

Ceci étant exposé, le comparant nous a déclaré envisager la vente de l'immeuble décrit ci-dessus en quatre lots, correspondant aux quatre appartements en lesquels cet immeuble est divisé.

Le comparant nous a ensuite requis d'acter les considérations et décisions suivantes :

- Que la division d'un immeuble bâti en lots comprenant des parties privatives auxquelles sont rattachées des quotités dans les parties communes du bâtiment, nécessite, en principe, l'établissement de statuts, sauf si la nature du bien ne le justifie pas, et pour autant que les propriétaires s'accordent

sur cette dérogation ;

- Que la nature du bien dont question au présent acte, limité à quatre lots privatifs (hormis les caves), ne justifie pas, en l'espèce, l'organisation de la gestion de cet immeuble par la constitution d'une association de copropriétaires ayant la personnalité civile, et devant délibérer moyennant les majorités requises par la loi ; qu'au contraire, les règles lourdes et formelles liées à cette organisation légale seraient ressenties comme un empêchement aux bonnes relations entre les différents propriétaires des lots qui seront constitués, et comme un alourdissement inconsidéré de la gestion des parties communes ;

- Que dès lors, il nous requiert, nous Notaire, de lui donner acte de sa volonté de déroger au régime légal de la copropriété forcée des immeubles divisés tel qu'instauré par les articles 577-3 et suivants du Code Civil ;

- Qu'en outre, il a été décidé d'établir un règlement relatif à l'immeuble, qui cependant ne peut être considéré comme constituant des statuts dont le transcription dans les registres du conservateur des hypothèques aboutirait à accorder la personnalité civile à l'association des copropriétaires dès la cession d'un lot privatif de cet immeuble ;

- Que ce règlement est établi uniquement dans le cadre des dispositions de l'article 577-2 du Code civil, faisant usage de la possibilité de déterminer par des conventions particulières les règles auxquelles l'indivision sera soumise, en tenant compte du prescrit de l'article 577-2 du Code civil, relatif aux parties communes qui doivent être maintenus en indivision forcée ;

- Que ce règlement sera transcrit à la conservation des hypothèques en application de l'article 2 de la loi hypothécaire, mais n'aura pas les effets qui sont attribués à des statuts par les articles 577-4 et suivants du Code civil ; leur opposabilité aux tiers, titulaires du droit de propriété ou d'un autre droit réel sur un lot privatif, aux locataires et aux occupants d'une partie de l'immeuble, ne sera dès lors déterminée que par le droit commun ;

- Que ce règlement ayant pour objet l'organisation, la gestion et le partage des charges de l'indivision forcée des parties communes de l'immeuble, il est établi à titre de service foncier de l'immeuble ou de servitude d'indivision forcée ; que dès lors, toutes les obligations qu'il impose ne sont que les accessoires de cette obligation principale, et que même les obligations de faire ou de payer qui en découlent lient dès lors à ce titre tous les titulaires de droits réels et de droits personnels ayant l'usage des lots privatifs de cet immeuble, et leur sont opposables ;

- Que les dispositions des articles 577-9 et 10 du Code civil relatives au recours devant le juge de paix contre les décisions prises par les propriétaires sont également inapplicables au présent immeuble ; qu'il n'y aura dès lors de

recours par les propriétaires, les titulaires de droits réels, de droits personnels d'usage ou d'occupation des lots privatifs ou encore par les occupants de l'immeuble, qui envisageraient de s'opposer à ces décisions, que sur base du droit commun.

Le comparant nous a ensuite, pour être déposés au rang de nos minutes, les documents suivants:

- l'accord de division de la Commune de Schaerbeek daté du 13 février 2015

- un rapport dressé par Jean-Paul BOUNAMEAUX, géomètre-expert, à Lasne, le 27 janvier 2015, reprenant la descriptions des lots, la répartition des quotités ainsi que les plans de l'immeuble, lequel rapport restera ci-annexé après avoir été lu partiellement, commenté, daté et signé par le comparant et Nous, Notaire, pour revêtir la forme authentique à l'instar du présent acte.

Ces documents seront annexés au présent acte, sans qu'il en résulte une obligation de les transcrire.

Précadastration :

Lesdits plans réalisés par le géomètre-expert ont été enregistrés dans la base de données des plans de délimitation du cadastre sous le numéro de référence 21906-10067.

### **III.- DROITS ET DEVOIRS RELATIFS A CET IMMEUBLE**

#### **Article 1 – DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE**

L'immeuble est érigé sur un terrain situé à 1040 Schaerbeek, Avenue Rogier 180 comme précisé ci-avant.

#### **Article 2 – DESCRIPTION DES LOTS**

L'immeuble comprend quatre lots privatifs, savoir quatre appartements et leur cave.

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

#### **LOT 1:**

##### **En propriété privative et exclusive :**

- Au rez-de-chaussée : un appartement comprenant une chambre avant, un salon, un séjour, une salle-à-manger, une cuisine ;
- En entresol supérieur (accès privatif par la cuisine): une salle de bain avec toilette water closet.
- En sous-sols : la cave n° 3.

##### **En jouissance privative et exclusive :**

- Une courrette.

**En copropriété et indivision forcée :** les 340/1.000èmes des parties communes dont le terrain.

#### **LOT 2**

En propriété privative et exclusive :

- Au premier étage : un appartement comprenant deux chambres à l'avant, un séjour central, une cuisine ;
- En entresol : une salle de douche avec water closet.
- En sous-sols : la cave n° 1.

En jouissance privative et exclusive :

- Un petit balcon avant au premier étage.

En copropriété et indivision forcée : les 208/1.000èmes des parties communes dont le terrain.

**LOT 3 :**

En propriété privative et exclusive

- Au deuxième étage : un appartement comprenant une grande chambre à l'avant, un séjour central, un local arrière avec coin cuisine et espace sanitaire avec water closet à aménager.

En sous-sols : la cave n° 2.

En jouissance privative et exclusive :

- Un petit balcon avant au deuxième étage.

En copropriété et indivision forcée : les 189/1.000èmes des parties communes dont le terrain.

**LOT 4 :**

En propriété privative et exclusive :

- En entresol entre deuxième et troisième étage : un débarras et une toilette water closet.
- Au troisième étage : un appartement comprenant une grande chambre à l'avant, un séjour central, une cuisine ; un débarras sur palier intermédiaire vers combles ;
- Sous combles : une chambre (deux velux). Escalier d'accès en continuité de la cage d'escalier.
- En sous-sols : la cave n° 4.

En jouissance privative et exclusive :

- La partie de cage d'escalier au départ du palier de deuxième étage.

En copropriété et indivision forcée : les 263/1.000èmes des parties communes dont le terrain.

**Article 3 – Description des éléments affectés à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.**

**Détermination de leur caractère privatif ou commun**

1. Sol et sous-sol

Toute la parcelle bâtie et non bâtie et le terrain en sous-sol sont communs.

2. Gros murs

On appelle gros mur celui qui a sa fondation dans le sol de

manière que s'il était détruit l'immeuble ne serait plus entier ; il est commun.

### 3. Murs intérieurs séparant des lots privatifs

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

### 4. Murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs

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

### 5. Murs intérieurs d'un lot privatif

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

### 6. Murs (revêtements et enduits)

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

### 7. Plafonds et planchers - Gros œuvre

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

### 8. Plafonds et planchers - Revêtements et enduits

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

### 9. Cheminées

Les coffres, conduits et souches de cheminée sont communs.

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

### 10. Toit

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

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

### 11. Façades

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

A la façade doit être assimilée la décoration comprenant les ornements en saillie comme les corniches, les gouttières, les descentes d'eaux pluviales, les seuils de fenêtres, de portes-fenêtres, les balcons et les terrasses avec leurs accessoires.

### 12. Escalier

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

communs y relatifs.

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

#### 13. Canalisations - Raccordements généraux

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

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

#### 14. Électricité – Télédistribution - Antennes

Constitue une partie commune l'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs, ouvre portes automatique, ...) desservant par exemple les entrées, les halls et leurs réduits, les escaliers, les dégagements des sous-sols, du rez-de-chaussée et des niveaux supérieurs, les locaux destinés aux compteurs, les locaux poubelles, les parties communes en général.

Est également commun le circuit de télédistribution.

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

Par contre, les redevances à la télédistribution sont privatives.

#### 15. Locaux à usage commun

Sont également parties communes les différentes entrées communes au rez-de-chaussée, les halls et leurs réduits, les dégagements, les paliers ; en sous-sol, les locaux destinés aux compteurs d'eau, de gaz, d'électricité, et les tuyauteries communes de distribution.

Il est entendu que le ou les locaux en question doivent rester affectés aux fins projetées.

#### 16. Balcons et terrasses

Les balcons et terrasses ainsi que leurs accessoires (garde-corps, balustrades, revêtement) sans distinction aucune, étant des éléments de la façade, sont communs.

En ce qui concerne les terrasses et balcons dont la jouissance privative a été attribuée à un lot privatif, les garde-

corps, les balustrades, l'étanchéité, le revêtement, la chape isolante au même titre que le béton des hourdis qu'elle protège sont parties communes, ainsi que tous les éléments qui ont trait à l'ornement extérieur des façades.

#### 17. Jardin

La courette entourant l'immeuble à appartements est commune.

Il est attribué au propriétaire du lot privatif du rez-de-chaussée, l'usage et la jouissance exclusive et perpétuelle des parties de sol commun non bâti, aménagées en courette.

Malgré son affectation, cette partie du sol conserve son statut de partie commune.

#### 18. Chauffage central

La chaudière servant au chauffage des lots privatifs et des parties communes est un élément commun.

Les canalisations et les radiateurs à l'usage exclusif des lots privatifs sont privatifs.

#### 19. Présomption

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

#### 20. Parties privatives

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

#### 21. Murs de clôture

Les murs entourant les cours, courlettes et jardins, appelés murs de clôture ou leur mitoyenneté, sont communs. Il faut y assimiler les grilles, haies et autres clôtures qui remplissent le même rôle.

Si la jouissance privative des cours, courlettes et jardins a été attribuée à un lot privatif, les clôtures n'en sont pas moins communes.

#### 22. Fenêtres

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

### 23. Portes palières

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

### **Article 4 – Eléments des lots qui font l'objet d'un droit de propriété exclusif**

Font partie des lots privatifs et dès lors l'objet d'un droit de propriété exclusif, tous les éléments constitutifs de ces lots et leurs dépendances privatives à l'intérieur de ceux-ci tels que boîtes aux lettres, sonnerie.

### **Article 5 – Disposition relatives à l'usage des lots privatifs**

Il est interdit aux propriétaires d'apporter à leurs lots privatifs des modifications qui seraient susceptibles de porter atteinte à la stabilité du bâtiment.

Ils doivent veiller à l'aspect propre, ordonné et esthétique de l'immeuble, chacun d'entre eux en particulier en ce qui concerne les parties des lots privatifs visibles de l'extérieur.

Chaque propriétaire veillera à respecter l'hygiène, la sécurité, la salubrité de l'ensemble, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de son lot privatif. Il évitera tout trouble de voisinage.

Chaque propriétaire informera son locataire de son obligation de respecter les dispositions du présent règlement, auquel sont également soumis les occupants temporaires ou passagers.

Tous les lots privatifs sont exclusivement destinés à l'habitation. Sans préjudice de la législation éventuellement applicable, l'exercice d'une profession libérale y est autorisé mais sous la seule responsabilité du propriétaire du lot privatif qui souhaite exercer cette profession libérale, et sous réserve de l'obtention d'une autorisation préalable des autorités administratives compétentes, portée à la connaissance des copropriétaires par lettre recommandée quinze jours au moins avant le début de cette activité professionnelle.

### **Article 6 – Parties communes de l'immeuble**

Conformément à l'article 577-9 du Code civil, les parties communes de l'immeuble ne sont pas sujettes à partage. La quote-part dans ces biens indivis ne peut être aliénée, gérée ou saisie qu'avec le lot privatif auquel elle est rattachée et dont elle est inséparable.

Les charges de cette copropriété, notamment les frais d'entretien, de réparation et de réfection, doivent être réparties entre les propriétaires de lots privatifs selon la clef de répartition indiquée ci-après, pour laquelle il a été tenu compte du prescrit de l'article 577-2 § 9, alinéa 2 du Code civil.

### **Article 7 – Charges communes**

Sont communes, toutes les charges et tous les frais relatifs

à l'entretien, l'usage, la réfection, le remplacement, la gestion des choses communes ; toutes autres dettes encourues dans l'intérêt de l'ensemble des copropriétaires ou dus par eux en raison de la chose commune ; les frais de procédure engagée par ou contre l'ensemble des copropriétaires ; les impôts, taxes et rétributions dues pour l'immeuble s'ils ne sont pas enrôlés à charge d'un des copropriétaires.

Les copropriétaires peuvent décider de confier l'entretien des parties communes de l'immeuble (porte et hall d'entrée, cages d'escalier par exemple) à une tierce personne, mais ils peuvent également instaurer un tour de rôle et s'en charger individuellement et alternativement.

Toutes les charges communes sont réparties entre les propriétaires en proportion de leur quote-part dans les parties communes.

#### **Article 8 – Polices d'assurance**

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

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

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

#### **Article 9 – Gestion des parties communes**

9.1. L'unanimité est requise pour toute décision relative aux choses communes.

Les propriétaires décideront annuellement de commun accord des modalités de gestion des choses communes et des comptes à établir, à vérifier et à approuver à cet égard.

9.2. La gestion journalière est confiée à Madame Christiane FAUCHET, prénommée.

Le copropriétaire gérant en fonction sera seul habilité à prendre sans avoir à s'en référer préalablement aux autres, toute décision relative à l'administration provisoire de l'immeuble, ainsi que toute décision urgente ou conservatoire. Pour toute autre décision, il doit s'en référer aux propriétaires, et obtenir leur assentiment, le cas échéant, il leur proposera de se réunir pour en délibérer. Les décisions concernant l'entretien, la réfection ou le remplacement des parties communes se prennent à

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

9.3. Chaque propriétaire est tenu d'informer le copropriétaire gérant de toute nécessité ou utilité d'intervention.

9.4. Chaque propriétaire versera aux mains du copropriétaire gérant une provision pour faire face aux dépenses récurrentes ou autres ; le montant de cette provision sera déterminé par les propriétaires ; ils décideront à l'unanimité.

9.5. Le propriétaire qui refuse d'approuver une décision portant sur un acte d'administration nécessaire pourra y être contraint par le juge, conformément aux termes de l'article 577-2 § 2 du Code civil.

#### **IV.- DISPOSITIONS FINALES** **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes le comparant fait élection de domicile en sa demeure susindiquée.

#### **DISPOSITIONS TRANSITOIRES**

Le comparant se réserve le droit de faire toutes publicités qu'il jugera utiles sur la propriété jusqu'à la vente du dernier lot.

##### **Premières charges communes**

Les premières charges communes à payer ou à rembourser au comparant sont :

1° le coût des consommations d'eau, de gaz et d'électricité pour l'usage des parties communes,

2° les primes des polices d'assurance contractées par le comparant.

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes à concurrence des quotes-parts dont il dispose dans les parties communes et au prorata depuis la date de son entrée en jouissance.

#### **ASSURANCES**

Les premières assurances seront contractées par le comparant au mieux des intérêts des copropriétaires ; ceux-ci lui rembourseront les primes payées par lui au prorata des parts de chacun.

#### **TRANSCRIPTION HYPOTHECAIRE**

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

#### **FRAIS**

Les premiers acquéreurs participeront dans les frais des présents statuts et ses annexes selon le décompte qui sera communiqué par le notaire instrumentant.

#### **CERTIFICAT D'ETAT CIVIL**

Le notaire soussigné atteste et certifie au vu des pièces officielles d'état civil requises par la loi, l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance, le numéro national étant communiqué de l'accord exprès des parties.

**DONT ACTE.**

Fait et passé à Ixelles, date que dessus.

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

(Suivent les signatures)

**- POUR EXPEDITION CONFORME -**