

Charles HUYLEBROUCK

Notaire



SOCIÉTÉ CIVILE SOUS FORME DE
SPRL

boulevard du Régent, 24 bte 8
1000 BRUXELLES
RPM 0509.984.329 Bruxelles

N° du 8 février 2017

1549420

DIVISION DE L'IMMEUBLE – ACTE DE BASE
L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT

Le huit février

Par devant Nous, Maître Charles HUYLEBROUCK, notaire associé, membre de la société civile sous forme de société privée à responsabilité limitée « Charles Huylebrouck - Notaire » ayant son siège à 1000 Bruxelles, Boulevard du Régent 24 immatriculée au registre des personnes morales de Bruxelles sous le numéro d'entreprise 0509.984.329, agissant conformément à l'article 53 §2 dernier alinéa de la Loi du 16 mars 1803 (25 Ventôse – 5 Germinal an XI) contenant organisation du Notariat.

A Bruxelles, en l'Étude.

ONT COMPARU

1. Monsieur **CELILI Mehmet**, né à Istanbul (Turquie) le cinq juin mil neuf cent soixante-et-un, de nationalité turque, numéro de registre national 61.06.05-001.08, divorcé, non remarié depuis, ainsi déclaré.

Demeurant et domicilié à 1030 Schaerbeek, Place Colignon 8.

Lequel n'a pas fait de déclaration de cohabitation légale.

2. Madame **GÜLES Filiz**, née à Incirli (Turquie) le 15 mars 1968, de nationalité turque, numéro de registre national 68.03.15-316.04, divorcée non remariée depuis, ainsi déclaré.

Demeurant et domiciliée à 1030 Schaerbeek, boulevard Lambermont 153.

Laquelle n'a pas fait de déclaration de cohabitation légale.

Ci-après dénommés ensemble « LE COMPARANT » et/ou « LES COMPARANTS », dont l'identité a été démontrée au Notaire soussigné au moyen de leur carte d'identité.

Lequel comparant, préalablement à la signature des présentes, nous a déclaré ce qui suit :

EXPOSE PREALABLE

Il est propriétaire pour la totalité en pleine propriété du bien ci-après décrit :

DESCRIPTION DU BIEN :

COMMUNE d'EVERE - deuxième division :

Une maison de commerce, sise rue Auguste de Boeck 22, cadastrée suivant dernier titre section D numéro 232/F/2 pour une superficie d'un are vingt centiares (1a 20ca) et suivant extrait récent de la matrice cadastrale section D numéro 0232S2P0000 pour une superficie d'un are trois centiares (1a 3ca).

Revenu cadastral : 1.769,00 €.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Monsieur CELILI Mehmet et Madame GÜLES Filiz, sont propriétaires du bien prédécrit pour l'avoir acquis de la sa AB PALMA, suivant acte de vente reçu par le Notaire Christian Huylebrouck, à Bruxelles, et le Notaire Jacques Van Crombrugge, à Bruxelles, le 27 janvier 2000, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le 15 février 2000, volume 13238 numéro 8.

Originellement, le bien prédécrit appartenait à Mademoiselle ROUSSEAU Francine, pour l'avoir acquis de Madame NORGA Marcelle, suivant acte de vente reçu



par le Notaire Xavier Wets, à Schaerbeek, le 18 octobre 1978, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le 18 décembre suivant, volume 8368 numéro 29.

Madame ROUSSEAU Francine a vendu le bien prédécrit à la sa AB PALMA, suivant acte de vente reçu par le Notaire Jacques Van Crombrugge, à Bruxelles, et le Notaire Xavier Wets, à Schaerbeek, le 3 octobre 1996, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le 16 octobre suivant, volume 12121 numéro 6.

URBANISME - DIVISION

INFORMATION

1. En application de l'article 275 du COBAT, demande a été formulée par le comparant à la Commune d'Evere, de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien vendu.

Dans sa lettre datée du 9 janvier 2017, la dite administration a communiqué les renseignements urbanistiques suivants :

« Pour le territoire ou se situe le bien :

- *en ce qui concerne la destination :*

- *selon le PRAS (Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 modifié partiellement par AGRBC du 2 mai 2013) : Zone mixte ;*

- *selon le PRD (Arrêté du Gouvernement du 12 septembre 2002) carte I -
Projet de ville : ne se situe pas en espace de développement renforcé du logement et de la rénovation ;*

- *le bien ne se situe pas dans un PPAS ;*

- *le bien ne se trouve pas dans un lotissement ;*

- *le bien ne se trouve pas dans un périmètre du plan de préemption. Le texte/résumé de ces prescriptions est disponible à la commune.*

- *en ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis : celles des prescriptions générales d'urbanisme ;*

- *en ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien : à ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation dans lequel le bien considéré serait repris.*

- *autres renseignements :*

La situation de droit : un permis d'urbanisme :

- *réf. 3436 autorisé le 20/03/1935 pour la construction d'une maison ;*

- *réf. 10415 autorisé le 16/02/1998 pour la transformation des ateliers en salle de montage digital et locaux annexes au 20, 22 rue De Boeck ;*

- *réf. 2016-81 autorisé le 18/10/2016 pour mettre en conformité les transformations d'un immeuble de rapport (3 logements autorisés).*

Le service urbanisme et environnement n'a pas connaissance à ce jour d'infraction pour l'adresse car aucune visite sur place n'a été effectuée. Il est vivement conseillé de consulter les archives communales.

Les renseignements ci-dessus sont certifiés exacts à la date du 03/01/2017. »

Le comparant reconnaît avoir reçu antérieurement à ce jour une copie dudit courrier et décharge expressément le Notaire soussigné de toute explication et responsabilité à ce sujet.

2. Le comparant déclare, par ailleurs, s'être vu délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Evere un permis d'urbanisme en date du 18 octobre 2016 tendant à mettre en conformité les transformations d'un immeuble de rapport (réf : ue/hd/2016-81-10)

Charles HUYLEBROUCK

Notaire



SOCIETE CIVILE SOUS FORME DE

SPRL

boulevard du Régent, 24 bte 8

1000 BRUXELLES

RPM 0509.984.329 Bruxelles

3. Le comparant déclare qu'à l'exception des permis délivrés par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Evere dont question ci-avant, le bien prédécrit n'a pas fait l'objet d'aucun autre permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis puisse être obtenu; par suite, il ne peut être donné d'assurance quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes ou travaux visés à l'article 98 §1 du COBAT. Par conséquent, aucuns autres des actes et travaux dont question ne peut être effectué sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

Le comparant déclare en outre que les permis d'urbanisme précités n'ont fait à ce jour l'objet d'aucun recours et sont par conséquent devenus définitif.

Il déclare avoir obtenu toutes les autorisations nécessaires pour les constructions, travaux et actes soumis à autorisation, qu'il aurait effectué ou fait effectuer et n'avoir connaissance d'aucune infraction quant aux constructions, travaux et actes effectués par des propriétaires antérieurs.

Le comparant déclare qu'à sa connaissance, le bien prédécrit :

- n'est pas inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier;
- n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde et ne fait non plus l'objet d'une procédure d'inscription sur la liste de sauvegarde ;
- n'est pas classé et ne fait non plus l'objet d'une procédure de classement.

ENVIRONNEMENT – GESTION DES SOLS POLLUES :

PERMIS :

Le comparant déclare que le bien objet des présentes n'a, à sa connaissance, pas fait l'objet d'un permis d'environnement et qu'il n'est pas exercé ou qu'il n'a pas été exercé dans ledit bien une activité reprise dans la liste des activités qui imposent la demande d'un tel permis (Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 mars 1999).

ORDONNANCE RELATIVE A LA GESTION DES SOLS POLLUES DU 5 MARS 2009 :

(liste est disponible sur le site Internet de l'"IBGE", www.ibgebim.be, dans le chapitre "entreprises", "bureaux d'étude agréés en matière de pollution de sol").

Le comparant déclare avoir été informé par le notaire soussigné des prescriptions de l'Ordonnance du cinq mars deux mille neuf (M.B. 10/3/2009) "relative à la gestion des sols pollués" et plus particulièrement des obligations en matière d'environnement concernant un terrain identifié comme pollué ou pour lequel existent de fortes présomptions de pollution, plus particulièrement l'obligation pour le cédant de soumettre le terrain sur lequel s'est exercée ou s'exerce une activité à risque à une reconnaissance de l'état du sol, le cas échéant, à une étude de risque avec, pour conséquence éventuelle, la prise de mesures conservatoires de contrôle, de garantie et de traitement ou de mesures d'assainissement.

Le comparant déclare ne pas avoir été avisé de l'insertion du bien dans l'inventaire des sols pollués ou pour lesquels existent de fortes présomptions de pollution importante, établi par l'Institut Bruxellois de Gestion de l'Environnement.

En application de l'ordonnance, le comparant déclare

1. ne pas avoir exercé sur le bien d'activités à risque pouvant engendrer une pollution du sol.



2. ne pas avoir connaissance qu'un permis d'environnement aurait été délivré pour tout ou partie du bien ni de l'existence présente ou passée sur ce même bien d'un établissement ou de l'exercice présent ou passé d'une activité figurant sur la liste des établissements et activités susceptibles de causer une pollution du sol au sens de ladite ordonnance en vigueur en Région de Bruxelles Capitale.

3. qu'aucune reconnaissance de l'état du sol dans le sens de l'Ordonnance n'a été effectuée sur le bien et que par conséquent aucune garantie ne peut être donnée quant à la nature du sol et son état de pollution éventuel.

Pour autant que ces déclarations aient été faites de bonne foi, le comparant est exonéré de toute charge relative à une éventuelle pollution du sol qui serait constatée dans le futur et des éventuelles obligations d'assainissement du sol relatives au bien.

Les parties déclarent savoir qu'à défaut pour les personnes visées à l'article 13 de l'Ordonnance d'avoir respecté leurs obligations, la nullité de toute cession de droits réels sur un terrain inscrit à l'inventaire de l'état du sol dans la catégorie 0 peut être poursuivie devant les Cours et Tribunaux de l'Ordre judiciaire par le cessionnaire et que toute aliénation de droits réels sur un terrain inscrit à l'inventaire de l'état du sol dans la catégorie 0, réalisée en violation des dispositions de cette ordonnance, est inopposable à l'institut.

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 14 novembre 2016 et mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative au bien vendu.

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit : « *La parcelle n'est actuellement pas inscrite dans l'inventaire de l'état du sol* »

Le comparant déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de cette attestation du sol 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 exercée dans le bien prédécrit.

CONDITIONS SPECIALES ET SERVITUDES

1. La division de l'immeuble, 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 les lots appartiennent à des propriétaires différents.

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.

2. Le comparant déclare que son titre de propriété ne contient pas de servitude, ni de conditions spéciales et que personnellement il n'a conféré aucune servitude sur le bien, objet des présentes.

3. Il est en outre stipulé, à titre de servitude réelle, perpétuelle et gratuite, constituée par le présent acte et grevant les parties communes et privatives de l'immeuble totalement ou partiellement, que d'une manière générale, chaque propriété privative est grevée d'une servitude qui oblige son propriétaire à laisser effectuer aux parties

communes, notamment celles logées dans les parties privatives ou accessibles par celles-ci, tous les travaux d'entretien, de remplacement ou toute vérification sans pouvoir réclamer d'indemnité de ce chef.

Il en est ainsi spécialement en ce qui concerne les gaines, aéras, canalisations, etcetera; cette énumération étant énonciative et nullement limitative.

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 soit né, de recourir à l'arbitrage. Cette action devra être dirigée contre tous les autres copropriétaires si le différend concerne l'ensemble de la copropriété ou contre le ou les copropriétaires concernés si elle ne vise que ceux-ci.

En cas de contradiction entre le rapport du géomètre dont question ci-après et le contenu littéral du présent acte, ce dernier primera.

CET EXPOSE FAIT,

Ceci exposé, le comparant nous a déclaré envisager la vente de l'immeuble décrit ci-dessus par lots séparés.

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

1°) 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.

2°) Que la nature du bien dont question au présent acte, limité à trois lots privatifs 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 inconsideré de la gestion des parties communes.

3°) Que dès lors il nous requiert 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.

4°) Qu'en outre, il a décidé d'établir un règlement relatif à l'immeuble, qui cependant ne peut être considéré comme constituant des statuts dont la 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.

5°) 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, et tenant compte du prescrit de l'article 577-2, § 9 du Code Civil, relatif aux parties communes qui doivent être maintenues en indivision forcée.

6°) 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; son 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.

7°) 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 des 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.

8°) 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; 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.

DROITS ET DEVOIRS RELATIFS A CET IMMEUBLE.

ARTICLE 1 - Description de l'immeuble.

L'immeuble est érigé sur une parcelle sise à 1140 Evere, rue Auguste De Boeck,

22

ARTICLE 2 - Description des lots.

L'immeuble prédécrit comprend :

- Au sous-sol : des locaux communs et des caves privatives
- Au rez-de-chaussée : un appartement
- Au premier étage : un appartement
- Au second étage et au niveau des combles : un appartement duplex.

Le comparant déclare vouloir opérer la division juridique de la propriété de sorte que le bien sera divisé sur base des plans dont question ci-dessous :

- d'une part, en parties privatives qui seront la propriété privative et exclusive de leur 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.

Le comparant déclare vouloir que chacun des lots privatifs avec ses accessoires soient susceptibles d'être l'objet de toutes mutations entre vifs ou à cause de mort, de tous contrats à titre gratuit ou onéreux, et grevés de droits réels.

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

- les plans de l'immeuble dressés le 28 avril 2016 par Monsieur BEN TALEB Mohammed, Architecte dont les bureaux sont sis à 1190 Bruxelles, rue de Mérode 351, sans qu'il n'en résulte l'obligation de le soumettre à la formalité de l'enregistrement ou de le transcrire.

Le dit plan est repris sous le numéro de référence 21372/10169 dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale, non modifié depuis lors ;

- un tableau de quotités établi le 28 avril 2016 par Monsieur BEN TALEB Mohammed, Architecte, dont les bureaux sont sis à 1190 Bruxelles, rue de Mérode 351, incorporé dans les plans visés au paragraphe précédent.

- le permis d'urbanisme délivré en date du 18 octobre 2016 par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Evere, dont question ci-dessus, sans qu'il n'en résulte l'obligation de le soumettre à la formalité de la transcription
- les plans de l'immeuble dressés le 28 avril 2016 par Monsieur BEN TALEB Mohammed, Architecte, dont les bureaux sont sis à 1190 Bruxelles, rue de Mérode 351, tels qu'ils sont demeurés annexés au permis d'urbanisme, dont question ci-dessus, sans qu'il n'en résulte l'obligation de le soumettre à la formalité de l'enregistrement ou de le transcrire.

Lesdits plans sont repris sous le numéro de référence 21372/10169 dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale, non modifiés depuis lors.

Lesdits plan et rapport resteront annexés au présent acte après avoir été lus partiellement, commentés, datés et signés par le comparant et nous notaire, pour revêtir la forme authentique à l'instar du présent acte.

Les données de ces plans ne sont cependant qu'indicatives. Par le seul fait de leur acquisition les acquéreurs futurs de parties privatives et de leur quote-part dans les parties communes de l'immeuble seront censés avoir examiné l'immeuble dans tous ses détails.

Aucune action ni recours ne pourront dès lors être exercés contre le comparant du chef d'une discordance entre la construction existante et celle décrite au présent acte et au dits plans.

La description des parties communes et des parties privatives est basée sur les plans ci-annexés.

L'attribution des quotes-parts dans les parties communes a été effectuée en fonction de la valeur des différents lots privatifs, valeur établie en tenant compte, entre autres critères, des surfaces brutes et privatives, et de l'importance des locaux privatifs. Les quotes-parts des parties communes afférentes à chaque partie privative se répartissent comme suit :

PARTIES COMMUNES

1° AU NIVEAU DU SOUS-SOL :

- La cage d'escaliers et l'escalier menant au niveau supérieur
- Le local compteurs
- Le couloir menant aux différentes caves
- Pièce vélos et poussettes ;
- Une pièce commune ;

2° AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSÉE :

- le seuil de la porte d'entrée
- le hall d'entrée commun ;
- La cage d'escalier et l'escalier menant au niveau inférieur
- La cage d'escalier et l'escalier menant au niveau supérieur
- Les gaines techniques

3° AU NIVEAU DU PREMIER ETAGE

- Le palier (hall)
- La cage d'escalier et l'escalier menant au niveau inférieur
- La cage d'escalier et l'escalier menant au niveau supérieur



- La toiture plate
- Les gaines techniques

4° AU NIVEAU DU DEUXIEME ETAGE

- Le palier (hall)
- La cage d'escalier et l'escalier menant au niveau inférieur
- La cage d'escalier et l'escalier menant au niveau supérieur
- La toiture plate
- Les gaines techniques

5° AU NIVEAU DES COMBLES

- La toiture plate
- Les gaines techniques

PARTIES PRIVATIVES

1° AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE :

- **L'APPARTEMENT DENOMME "LOT N°1"**, tel que repris en couleur bleue au plan de l'architecte qui demeurera annexé aux présentes, repris au cadastre sous le numéro de partition D 232 T 2 P0001, comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

- Au niveau du sous-sol : la cave 1
- Au niveau du rez-de-chaussée : un salon, une salle de séjour (salle à manger) donnant accès à la cour et au jardin, une cuisine, une remise (faisant également office de buanderie), une salle de douche, une chambre à coucher en façade avant

- en copropriété et indivision forcée : trois cent septante-huit millièmes (378/1.000ièmes) des parties communes dont le terrain.

- en jouissance privative et exclusive : la cour et le jardin auxquels donne accès la salle de séjour, à charge d'entretien

2° AU NIVEAU DU PREMIER ÉTAGE :

- **L'APPARTEMENT DENOMME "LOT N°2"**, tel que repris en couleur jaune au plan de l'architecte qui demeurera annexé aux présentes, repris au cadastre sous le numéro de partition D 232 T 2 P0002, comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

- Au niveau du sous-sol : la cave 2
- Au niveau du premier étage : un salon, une salle de séjour (salle à manger), une cuisine, une remise (faisant également office de buanderie), une salle de douche, une chambre à coucher en façade avant

- en copropriété et indivision forcée : deux cent quarante millièmes (240/1.000ièmes) des parties communes dont le terrain.

3° AU NIVEAU DU SECOND ÉTAGE et DES COMBLES :

- **L'APPARTEMENT DENOMME "LOT N°3"**, tel que repris en couleur verte au plan de l'architecte-ingénieur qui demeurera annexé aux présentes, repris au cadastre sous le numéro de partition D 232 T 2 P0003, comprenant :

Charles HUYLEBROUCK

Notaire



SOCIETE CIVILE SOUS FORME DE

SPRL

boulevard du Régent, 24 bte 8

1000 BRUXELLES

RPM 0509.984.329 Bruxelles

• en propriété privative et exclusive :

- Au niveau du sous-sol : la cave 3
 - Au niveau du premier étage : la cage d'escalier et l'escalier depuis le premier degré de la volée d'escalier menant du premier étage au deuxième étage
 - Au niveau du second étage : le palier, la cage d'escalier et l'escalier menant du deuxième étage aux combles, un salon, une salle de séjour (salle à manger), une cuisine, une pièce dont la destination est encore à définir, un vestiaire, water-closed, une chambre à coucher en façade avant (chambre 1)
 - Au niveau des combles : un sas, un hall de nuit, une chambre à coucher (chambre 2), une chambre à coucher (chambre 3) une salle de bains
- en copropriété et indivision forcée : trois cent quatre-vingt-deux millièmes (382/1.000ièmes) des parties communes dont le terrain.

ARTICLE 3 Elements 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 et à l'extérieur de ceux-ci tels que boîte aux lettres, sonnerie.

ARTICLE 4 - Dispositions 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.

Les appartements sont uniquement destinés à l'habitation; aucun commerce ne peut y être exploité; une activité professionnelle n'y est autorisée que si elle peut exercée sans que le public ait accès aux locaux privatifs.

Dispositions particulières

Toit :

Le toit est un élément commun au premier chef. 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 galetas et lucarnes s'ils sont immédiatement sous le toit, et à défaut de dispositions contraires des titres ou du règlement de copropriété.

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

L'accès au toit est interdit, sauf pour procéder à l'entretien et à la réparation de la toiture.

Aucun objet ne peut y être entreposé, sauf décision contraire des copropriétaires de l'immeuble statuant à la majorité des trois/quarts de voix de l'ensemble des propriétaires de l'immeuble.



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; en résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur du lot, et ce qui est à l'usage exclusif de leurs propriétaires ou occupants et même ce qui se trouve à l'extérieur de ces locaux mais servant à l'usage exclusif de ces locaux.

Il est précisé que les châssis et portes extérieurs, ainsi que tout élément décoratif de la façade profitant à une unité privative, seront considérés comme privatifs. Il en est de même des velux dans la toiture, qui sont la propriété privative du propriétaire du lot 3.

Chacun des copropriétaires et des occupants a le droit de jouir et de disposer de ses locaux privés dans les limites fixées par le présent règlement et, le cas échéant, le règlement d'ordre intérieur, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et occupants et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité et l'isolation de l'immeuble.

Les copropriétaires et occupants ne peuvent en aucune façon porter atteinte à la chose commune, sauf ce qui est stipulé au présent règlement. Ils doivent user du domaine commun conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit des autres copropriétaires et occupants.

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

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

Est incompatible avec ces principes notamment le fait pour un propriétaire ou occupant d'un lot privatif d'encombrer de quelque manière que ce soit les parties communes à l'usage de tout ou partie des copropriétaires et d'y effectuer des travaux ménagers tels que, notamment, le battage et le brossage de tapis, literies et habits, l'étendage de linge, le nettoyage de meubles ou ustensiles.

Les propriétaires et occupants doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible. Après vingt-deux heures jusqu'à huit heures du matin, tout propriétaire ou occupant devra veiller à ne pas nuire aux autres occupants de l'immeuble.

Ils doivent faire usage d'appareils ménagers appropriés. S'il est fait usage, dans l'immeuble, d'appareils électriques produisant des parasites, ils doivent être munis de dispositifs atténuant ces parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques.

Aucun moteur ne peut être installé dans les parties privatives, à l'exception des petits moteurs actionnant les appareils ménagers.

Pour autant qu'elles intéressent la copropriété, l'exécution de travaux ménagers, les livraisons de commandes et autres activités des propriétaires ou occupants ne peuvent nuire aux autres occupants et sont soumises aux prescriptions du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur.

Aucune tolérance ne peut, même avec le temps, devenir un droit acquis.

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

Charles HUYLEBROUCK

Notaire



SOCIETE CIVILE SOUS FORME DE

SPRL

boulevard du Régent, 24 bte 8

1000 BRUXELLES

RPM 0509.984.329 Bruxelles

Il est interdit aux propriétaires et occupants de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sans l'accord des trois quarts des propriétaires de lots privatifs dans l'immeuble.

Les propriétaires de deux lots privatifs superposés (se joignant par le plafond ou par le plancher) sont toutefois expressément autorisés à percer ledit plafond ou plancher aux fins d'installer un escalier intérieur reliant les deux entités privatives, moyennant l'obtention de toutes les autorisations administratives requises à cet égard, sans devoir obtenir l'accord préalable des autres copropriétaires de l'immeuble.

Dans les parties privatives, chaque copropriétaire est libre d'effectuer ou de faire effectuer, à ses seuls risques et périls, tous travaux à sa convenance qui ne seraient pas de nature à nuire ou à incommoder ses voisins immédiats ou les autres copropriétaires ou encore à compromettre la solidité, la salubrité ou la sécurité de l'immeuble.

ARTICLE 8- Charges communes.

Sont communes, toutes les charges et tous les frais relatifs à l'entretien, l'usage, la réparation, 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 9 - 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 seule compagnie d'assurances et donneront mandat exprès à l'un des copropriétaires à cet effet.

Ils renoncent aux 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 aux 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 à 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 10 - Gestion des parties communes.

L'unanimité est requise pour toute décision relative aux choses communes, sauf si le présent règlement prévoit la possibilité d'une décision prise à la majorité. 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.



La gestion journalière est confiée à un gérant qui sera désigné par les copropriétaires de l'immeuble moyennant un vote à la majorité absolue des copropriétaires disposant de plus de cinq cent millièmes des quotités communes corrélées à leurs lots privatifs. Il est 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 autres propriétaires, et obtenir leur assentiment; le cas échéant il leur proposera de se réunir pour en délibérer. Les décisions à prendre concernant l'entretien, la réfection ou le remplacement des parties communes se prennent à la majorité des deux tiers des voix. Chaque propriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes.

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

Chaque propriétaire versera aux mains du copropriétaire gérant une provision pour faire face aux dépenses récurrentes ou autres; le montant de cette provision sera déterminée par les propriétaires; ils décideront à la majorité absolue.

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, § 6 du Code Civil.

Article 11.- Chauffage

Chaque lot privatif dispose d'une chaudière individuelle. Les frais résultant de la consommation de gaz sont supportés par chaque copropriétaire sur base du relevé des compteurs privatifs.

Article 12.- Eau

Chaque lot privatif est pourvu d'un compteur de passage enregistrant la quantité d'eau consommée par ses occupants, les frais de consommation y afférents sont supportés exclusivement et totalement par le propriétaire ou occupant.

Article 13.- Électricité

L'immeuble est pourvu de compteurs pour l'éclairage des parties communes

La consommation totale enregistrée par ces compteurs, de même que la location des compteurs, constituent une charge commune à répartir au prorata des quotes-parts possédées par chaque propriétaire dans les parties communes.

Chaque lot privatif est pourvu d'un compteur enregistrant la quantité d'électricité consommée par ses occupants.

Les locations de compteurs et les frais de consommation y afférents sont supportés exclusivement et totalement par ces propriétaires ou occupants.

DISPOSITIONS FINALES

TRANSCRIPTION HYPOTHECAIRE

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

ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par les comparants au présent acte en leur demeure respective indiquée ci-dessus.

ÉTAT CIVIL

Le notaire instrumentant certifie au vu des pièces officielles requises par la loi, les nom, prénoms, lieu et date de naissance du comparant, tels que renseignés ci-avant.

Charles HUYLEBROUCK

Notaire



SOCIETE CIVILE SOUS FORME DE

SPRL

boulevard du Régent, 24 bte 8

1000 BRUXELLES

RPM 0509.984.329 Bruxelles

Le comparant déclare expressément autoriser le Notaire soussigné à faire état de son numéro d'inscription au Registre national.

ARBITRAGE

La compétence du juge de paix ne fait nullement obstacle à la possibilité de recourir à l'arbitrage une fois que le litige est né.

DESTINATION DES LIEUX

Il n'est pris aucun engagement par le Notaire soussigné quant à l'affectation qui peut ou pourra être donnée aux locaux privatifs de l'immeuble. Le Notaire soussigné a pour le surplus attiré l'attention du comparant sur la nécessité de se conformer à la législation et à la réglementation en vigueur, en cas de transformation ou de changement d'affectation.

DROIT D'ECRITURE

Le droit d'écriture s'élève à cinquante euros (50,00 EUR)

DONT ACTE.

Fait et passé lieu et date que dessus.

Les parties Nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte au moins cinq jours préalablement à la signature des présentes et que ce délai leur a été suffisant pour l'examiner utilement.

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 ont signé, ainsi que Nous, Notaire.



