

L'AN DEUX MILLE QUINZE
Le vingt-huit avril

Devant Nous, Guillaume ROBERTI de WINGHE, Notaire de résidence à Leuven;

Associé de la société civile à forme de société privée à responsabilité limitée "HOLLANDERS & ROBERTI", Notaires Associés, ayant son siège à Leuven.

Premier rôle

A COMPARU :

Monsieur NGUYËN Hùu Cuong, né à Hanoi (République socialiste du Vietnam) le 7 octobre 1948, numéro national 48.10.07 427-53, époux de Madame PHAN Thi Thu, domicilié à 1180 Uccle, rue Geleytsbeek 23.

Marié à Uccle le 4 septembre 1984, sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de son contrat de mariage reçu par le notaire Francies-Omer Huylebrouck, à Bruxelles, le 27 août 1984, non modifié jusqu'à présent, ainsi qu'il le déclare.

Comparant dont l'identité a été établie au vu de sa carte d'identité.

Ci-après dénommé « **le comparant** ».

Lequel Nous a chargé de rédiger l'acte de base suivant ci-après concernant le bien immobilier situé à Schaerbeek, avenue Rogier 329/331, ci-après décrit.

I. EXPOSE PREALABLE

Le comparant précité est propriétaire du bien immobilier suivant :

Commune de SCHAERBEEK - 4^{ième} division

Une maison de commerce à quatre étages (selon titre 3 étages), avec cour et dépendances sur et avec terrain, située selon titre à l'angle de l'avenue Rogier et de la rue François Bossaert et y côté selon titre avenue Rogier 329/331 et rue François Bossaert 152, située selon extrait récent de la matrice cadastrale **avenue Rogier 329/331**, cadastrée selon titre et extrait récent de la matrice cadastrale section **B** numéro **465/Z**, pour une superficie de 94ca (nonante-quatre centiares).

Ci-après dénommée « **le bien** ».

Origine de propriété

A l'origine le bien appartenait à Madame DURY Jeanne Marie Ghislaine (née à Gosselies le 26 janvier 1907), à Waterloo, pour l'avoir acquis en remploi de fonds propres de la Baronne de PITTEURS HIEGAERTS Henriette Marie Marguerite, veuve de Monsieur de PITTEURS HIEGAERTS Georges, aux termes d'un acte reçu par le notaire Charles Ermel, à Fleurus, le 21 novembre 1950, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le 22 décembre suivant, volume 4018 numéro 8.

Madame DURY Jeanne, prénommée, a vendu le bien à Monsieur NGUYỄN Hüu, comparant aux présentes, aux termes d'un acte reçu par le notaire Thierry Van Halteren, à Bruxelles, à l'intervention du notaire Alfred Molle, à Nivelles, et du notaire Charles Roberti de Winghe, à Leuven, le 22 juin 1984, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le 9 juillet suivant, volume 9321, numéro 9.

Renseignements urbanistiques

En application des articles 99 et 275 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, la commune de Schaerbeek a, par lettre du 4 avril 2014, délivré les renseignements urbanistiques suivants relatifs au bien prédécrit, ci-après littéralement repris :

*'En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques reçue en date du 2 avril 2014, concernant le bien sis **avenue Rogier 329-331**, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet du bien considéré.*

Pour le territoire où se situe le bien :

- a) *en ce qui concerne la destination; ce bien est soumis aux prescriptions :*
 - *du Plan Régional d'Affectation du Sol, (Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, paru au Moniteur Belge du 14 juin 2001) où il est repris en **zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et en bordure d'un espace structurant***
- b) *en ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis, sont d'application :*
 - *le Règlement Régional d'Urbanisme*
 - *le Règlement Communal d'Urbanisme*
- c) *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 concernant le bien considéré;
- d) en ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption :
 - à ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun périmètre de préemption dans lequel le bien considéré serait repris ;
- e) autres renseignements :
 - si l'immeuble a été construit avant 1932, il est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier (art.333 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire) ;
 - le bien se situe en zone d'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation.
 - en ce qui concerne la question d'environnement et de la pollution des sols, nous vous invitons à prendre contact avec l'IBGE qui gère l'inventaire des sols pollués

Deuxième rôle

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, affectation et utilisation du bien, nombre de logements, 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 propriétaire déclare que le bien prédécrit ne fait pas l'objet d'un permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis puisse être obtenu, et qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 98 paragraphe premier du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire.

Le notaire instrumentant indique qu'aucun des actes et travaux visés à l'article 98 paragraphe premier du Code précité, ne peut être effectué sur le bien objet du présent acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

Avis de division

Le notaire instrumentant a adressé au Collège communal de Schaerbeek en date du 10 décembre 2014 une demande visant la division ici réalisée et portant sur la régularité de la situation administrative du bien ci-avant décrit.

L'Administration communale de Schaerbeek a, par lettre datée du 25 février 2014 communiqué ce qui suit :

'Concerne : Immeuble sis avenue Rogier, 329-331

(...)

Il ressort des sources d'information en notre possession que l'immeuble est destiné au commerce et au logement et que le nombre de logements licites que comporte cet immeuble est de 2.

Par conséquent, au vu de ce qui précède et sauf preuve du contraire, nous pouvons confirmer la régularité des destinations urbanistiques suivantes :

- **rez-de-chaussée** : commerce*
- **1^{er} et 2^{ème} étages** : 1 logement*
- **3^{ème} étage et combles** : 1 logement*

En ce qui concerne les destinations, nous vous invitons à consulter le glossaire du Plan Régional d'Affectation du Sol (disponible à l'adresse : 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 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.

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 comparant déclare avoir parfaite connaissance dudit courrier pour en avoir reçu copie et dispense le notaire instrumentant d'en faire plus ample mention aux présentes.

Plans

L'immeuble comporte un sous-sol, un rez-de-chaussée et trois étages dont un sous toiture.

Leur description est basée sur les plans établis par Monsieur Philippe Hofmans, géomètre-expert à Linkebeek, Boterberg 21, et se composent de :

- un plan du sous-sol et du rez-de-chaussée daté du 12 mai 2014 et numéroté 1;*
- un plan du 1^{er} et 2^{ème} étages daté du 12 mai 2014 et*

- numéroté 2;
- un plan du 3^{ème} et 4^{ème} étages daté du 12 mai 2014 et numéroté 3.

Le comparant certifie que ces plans sont enregistrés dans la base de données des plans de délimitation sous le numéro de référence **21904/13** et que les plans n'ont pas été modifiés depuis la reprise dans la base de données.

Les plans, après avoir été signés par le comparant et Nous, notaire, « ne varietur », resteront annexés aux présentes, mais ne seront pas soumis aux formalités de transcription au bureau des hypothèques, ni d'enregistrement au bureau d'enregistrement.

Les parties demandent dès lors l'application de l'article 26, alinéa 3, 2° du code des droits d'enregistrement et de l'article 1, alinéa 4 de la loi Hypothécaire.

Calcul des millièmes

Le comparant nous a remis le tableau de répartition des quotités de copropriété, établi conformément à l'article 577-4 du Code Civil par Monsieur Philippe Hofmans, géomètre-expert prénommé, en date du 13 juin 2014, ainsi que sa note pour l'établissement de l'acte de base.

Ces documents resteront annexés au présent acte, après signature « ne varietur » par le comparant et par Nous Notaire. Ces documents forment un tout unique et indivisible avec le présent acte. Ils doivent donc être lus et interprétés en ce sens.

Déclarations

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

- n'est pas concerné par des mesures de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et les sites et qu'à ce jour, il ne lui a pas été notifié de prescription d'ordre urbanistique, projet d'expropriation, ni d'avis de remembrement,
- 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.

Le comparant déclare également que l'affectation actuelle du bien vendu est le 'commerce' pour le rez-de-chaussée et le 'logement' pour les étages et qu'à sa connaissance, cette affectation est en tout point conforme à la réglementation en matière d'urbanisme applicable à cet endroit.

Troisième rôle

Gestion des sols pollués

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 le 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).

Le notaire instrumentant a demandé à l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (IBGE) de lui faire faire parvenir une attestation de sol conformément à l'article 12.

Le contenu de cette attestation datée du 9 avril 2015 est textuellement reproduite ci-après :

1. Identification de la parcelle

N° de commune : 21904

Section : B

N° de parcelle : 21904_B_0465_Z_000_00

Adresses :

Avenue Rogier 329, 1030 Bruxelles

Avenue Rogier 331, 1030 Bruxelles

Superficie : 98,44 m²

2. Statut de la parcelle

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

3. Informations détaillées disponibles dans l'inventaire de l'état du sol

Nature et titulaires des obligations

Il n'y a actuellement pas d'obligations en ce qui concerne l'aliénation de droits réels (exp. vente) ou la cession d'un permis d'environnement sur la parcelle en question.'

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 sur le terrain objet de la présente convention.

Conditions spéciales

Le comparant déclare qu'à sa connaissance, hormis ce qui est stipulé ci-dessous, le bien prédécrit n'est pas grevé de servitudes, légales ou conventionnelles, que son titre de propriété n'en contient aucune, et que personnellement, elle n'en n'a conféré aucune.

Les acquéreurs des lots privatifs ci-après décrits seront subrogés purement et simplement dans les droits et obligations du comparant en ce qui concerne les charges,

servitudes et conditions particulières qui pourraient encore subsister, reproduites dans les actes dont question ci-dessus dans l'origine de propriété.

II. STATUTS

Compte tenu du souhait du comparant d'opérer la division horizontale du bien prédécrit, il a décidé de placer ce bien sous le régime de la copropriété, telle que prévue par les articles 577-2 et suivants du Code civil.

Cet exposé fait, il requiert les notaires soussignés d'acter authentiquement les statuts, qui comprennent l'acte de base et le règlement de copropriété, conformément à l'article 577-4 du Code civil.

Quatrième rôle

Division juridique de l'immeuble

L'immeuble ci-dessus décrit se compose, d'une part, de parties ou éléments privatifs, propriétés privatives et exclusives d'un propriétaire, et d'autre part, de parties ou éléments communs, appartenant en copropriété et en indivision forcée à tous les copropriétaires, chacun pour une part déterminée.

Les parties communes sont divisées en mille/millièmes (1.000/1.000èmes), attachées aux parties privatives selon les quotités ci-après mentionnées.

Il résulte de cette division que chaque lot privatif, en ce compris la quotité dans les parties communes et le terrain, acquiert dès à présent une existence juridique distincte, de sorte qu'il est désormais possible de disposer de chacun de ces lots séparément et de les grever séparément de droits réels.

Parties privatives

Principe

Les parties de l'immeuble qui sont ou qui peuvent être à l'usage exclusif ou privatif d'un propriétaire font l'objet d'un droit de propriété privatif et exclusif. Chaque élément recevant une telle destination est qualifié de privatif ou lot.

Application

Font, entre autres, l'objet d'un droit de propriété privatif et exclusif :

a. les lots privatifs qui composent l'immeuble, plus amplement décrits ci-après.

b. les parties composant et façonnant un lot privatif et ses accessoires privés à l'intérieur d'un lot privatif, tels qu'entres autres :

- le revêtement des sols, en quelque matière que ce soit;

- le revêtement des murs avec le plafonnage et ses ornements;
 - les fenêtres, comprenant les châssis, le vitrage et les volets éventuels;
 - les murs et les cloisons intérieurs avec leurs portes, leurs revêtements et couvertures, sauf s'ils participent à la solidité de l'immeuble ;
 - la copropriété des murs séparant un lot privatif d'un autre;
 - les portes d'entrée des lots privatifs;
 - les revêtements et couvertures des terrasses y compris les portes-dalles;
 - les conduites d'eau, gaz, électricité, téléphone, radio, télévision, ainsi que les tuyaux d'écoulement et d'évacuation et leurs appareils d'aération respectifs qui se trouvent dans un lot privatif, pour autant qu'ils soient à l'usage exclusif de ce lot;
 - la menuiserie ;
 - les chaudières, radiateurs et leurs conduites, ainsi que les installations sanitaires qui se trouvent dans un lot privatif;
- c.** les accessoires situés à l'extérieur du lot privatif mais à son usage exclusif, tels qu'entres autres :
- les boutons et plaques de nom des occupants des installations de parlophonie;
 - les sonnettes aux portes d'entrée des lots privatifs;
 - les boîtes aux lettres;
 - les plaques de nom des occupants;
 - les compteurs particuliers, les vannes particulières, les plombs particuliers et les conduites d'eau, gaz et électricité particulières.

Parties communes

Principe

Le terrain et les parties des constructions qui sont à l'usage ou sont destinées à l'ensemble des lots privatifs sont communs.

Application

Les parties suivantes sont entre autres communes :

- les fondations et le gros œuvre avec les murs de soutien, les poutres maîtresses, les voûtes et le gros œuvre de maçonnerie;
- les façades avec leur revêtement et toutes leurs décorations ;
- le gros œuvre des terrasses et des balcons, ainsi que les balustrades et grillages;
- les toits du bâtiment avec leurs couvertures et corniches et gouttières;

Cinquième rôle

- les conduits et faîtes de cheminée;
- le réseau commun d'égouts et accessoires;
- toutes les canalisations d'électricité qui desservent les locaux communs;
- les tuyaux d'écoulement et d'évacuation de l'eau de pluie et de l'eau ménagère, avec leurs appareils d'aération respectifs, à l'exception des parties destinées à l'usage exclusif d'un lot privatif;
- tous les conduits, les voies d'aération, toutes les lignes, les tuyaux et cætera qui ne servent pas uniquement un seul lot privatif ;
- les peintures extérieures, ainsi que les peintures intérieures de parties communes ;
- chaque espace pour les compteurs de distribution ;
- les cages d'escaliers et les paliers, à l'exception des parties destinées à l'usage exclusif d'un lot privatif ;
- l'installation de parlophonie ou de vidéophonie éventuelle avec le système d'ouverture des portes et l'installation des sonnettes communes.

Enumération

Sont notamment parties communes :

Au sous-sol :

La cage d'escalier avec l'escalier, le dégagement devant les caves, la cave sous la cour, les gaines techniques pour le passage des canalisations (eau, gaz, électricité, décharges, chutes, ...), le réseau d'égout enterré.

Au rez-de-chaussée

Le hall d'entrée avec l'escalier et la porte d'entrée, les gaines techniques pour le passage des canalisations (eau, gaz, électricité, décharges, chutes, ...), les conduits de fumée.

Au 1^{er} et 2^e étages

La cage d'escalier avec l'escalier et les paliers, les gaines techniques pour le passage des canalisations (eau, gaz, électricité, décharges, chutes, ...), les conduits de fumée.

Au 3^e étage

La cage d'escalier avec l'escalier jusqu'au palier entre 2^e et 3^e étages, les gaines techniques pour le passage des canalisations (eau, gaz, électricité, décharges, chutes, ...), les conduits de fumée.

Au 4^e étage

Les gaines techniques pour le passage des canalisations (eau, gaz, électricité, décharges, chutes, ...), les conduits de fumée.

Toiture

Les couvertures en zinc ou en roofing, la charpente, les souches de cheminées

Description des lots privatifs avec leur quote-part dans les parties communes

La '**CAVE 1**' située au sous-sol et comprenant :

- en propriété privative et exclusive :
la cave proprement dite;
- en copropriété et indivision forcée :
quatre / millièmes (4 / 1.000èmes) des parties communes générales y compris du terrain.

La '**CAVE 2**' située au sous-sol et comprenant :

- en propriété privative et exclusive :
la cave proprement dite;
- en copropriété et indivision forcée :
quatre / millièmes (4 / 1.000èmes) des parties communes générales y compris du terrain.

La '**CAVE 3**' située au sous-sol et comprenant :

- en propriété privative et exclusive :
la cave proprement dite;
- en copropriété et indivision forcée :
cinq / millièmes (5/1.000èmes) des parties communes générales y compris du terrain.

La '**CAVE 4**' située au sous-sol et comprenant :

- en propriété privative et exclusive :
la cave proprement dite;
- en copropriété et indivision forcée :
cinq / millièmes (5 / 1.000èmes) des parties communes générales y compris du terrain.

La '**CAVE 5**' située au sous-sol et comprenant :

- en propriété privative et exclusive :
la cave proprement dite avec un ancien escalier vers le rez-de-chaussée;
- en copropriété et indivision forcée :
six / millièmes (6 / 1.000èmes) des parties communes générales y compris du terrain.

La '**CAVE 6**' située au sous-sol et comprenant :

- en propriété privative et exclusive :
la cave proprement dite;
- en copropriété et indivision forcée :
sept / millièmes (7 / 1.000èmes) des parties communes générales y compris du terrain.

Le '**LOT 1**' étant un rez-de-chaussée commercial situé au rez-de-chaussée et comprenant :

- en propriété privative et exclusive :
une grande pièce (salle de restaurant à l'angle des deux rues, un local (cuisine) contre le mitoyen rue Bossaert et une cour couverte avec un local wc ;
- en copropriété et indivision forcée :
deux cent et huit / millièmes (208 / 1.000èmes) des parties communes y compris du terrain.

Le '**LOT 2**' étant un appartement situé au premier étage à réaménager en duplex avec le deuxième étage et comprenant :

- en propriété privative et exclusive :
Au premier étage : deux pièces en façade rue Bossaert, une pièce à l'angle des deux rues, une pièce en façade avenue Rogier, hall vers l'arrière et un local wc sur le palier ;
Au deuxième étage : deux pièces en façade rue Bossaert, une pièce à l'angle des deux rues, une pièce en façade avenue Rogier, hall vers l'arrière et un local wc sur le palier ;
- en copropriété et indivision forcée :
quatre cent et cinq / millièmes (405 / 1.000èmes) des parties communes y compris du terrain.

Sixième rôle

Le '**LOT 3**' étant un appartement situé au troisième étage à réaménager en duplex avec le quatrième étage et comprenant :

- en propriété privative et exclusive :
Au troisième étage : la cage d'escalier avec l'escalier et les paliers depuis le palier entre deuxième et troisième étages, deux pièces en façade rue Bossaert, une pièce à l'angle des deux rues, une pièce en façade avenue Rogier, hall vers l'arrière et un local wc sur le palier ;
Au quatrième étage : la cage d'escalier avec l'escalier et les paliers, salle de bain et une chambre en façade rue Bossaert, une pièce avec lucarne à l'angle des deux rues, une cuisine en façade avenue Rogier, un local wc sur le palier et le grenier au-dessus de ces locaux ;
- en copropriété et indivision forcée :
trois cent cinquante-six / millièmes (356 / 1.000èmes) des parties communes y compris du terrain.

Remarques :

1. Les **caves** constituent des parties privatives indépendantes du rez-de-chaussée commercial ou des appartements de l'immeuble mais ne peuvent être aliénées, données en location ou mises à la disposition qu'au profit de propriétaires, locataires ou utilisateurs du rez-de-chaussée commercial ou d'un appartement.

2. Compteurs :

Il n'y a qu'un compteur d'eau de la régie pour l'immeuble, les acquéreurs feront installer des compteurs de passage pour leurs installations.

Il y a quatre compteurs d'électricité dans l'immeuble (actuellement : rez-de-chaussée, 1^{er} + 2^e étages, 3^e + 4^e étages, le dernier étant désaffecté). Le compteur actuellement désaffecté sera attribué aux parties communes.

Chaque lot dispose de son compteur de gaz. Certains de ses compteurs sont situés dans les wc sur le palier. Tous ces compteurs pourront être rassemblés dans les parties communes du sous-sol.

3. Chauffage :

Actuellement l'immeuble est équipé d'une installation de chauffage central au gaz dont la chaudière est située dans la salle de bain du 4^e étage. Tous les frais liés à ce chauffage seront répartis en fonction des compteurs (à) installés(r) sur les radiateurs.

Les acquéreurs des lots 1 à 3 sont autorisés à se déconcerter de l'installation commune et à s'installer une chaudière individuelle.

4. Rez-de-chaussée :

Pour autant qu'il obtienne les éventuelles autorisations nécessaires, le propriétaire du lot 1 est autorisé à changer l'affectation de son bien en bureau ou en logement.

RECAPITULATIF

CAVE 1	4/1.000èmes
CAVE 2	4/1.000èmes
CAVE 3	5/1.000èmes
CAVE 4	5/1.000èmes
CAVE 5	6/1.000èmes
CAVE 6	7/1.000èmes
LOT 1	208/1.000èmes
LOT 2	405/1.000èmes
LOT 3	356/1.000èmes
Total	<u>1.000/1.000èmes</u>

III. REGLEMENT DE COPROPRIETE

Observations préalables

Le présent règlement de copropriété fixe les droits et obligations des membres et futurs membres de l'association de copropriétaires. Ces droits et obligations sont transmissibles à tous ayants-droit.

Il contient de plus le mode de convocation de l'assemblée générale, le fonctionnement et la compétence de l'assemblée générale, et des directives en cas de destruction de l'immeuble.

Les propriétaires des lots privatifs s'engagent à mentionner expressément dans tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance ainsi que dans les baux que le nouvel intéressé a parfaite connaissance des dispositions de l'acte de base et qu'il s'oblige à les respecter, ainsi que toutes les décisions régulièrement prises ou à prendre par l'assemblée générale des copropriétaires.

A défaut d'un acte ou d'un écrit, le seul fait d'être propriétaire, usufruitier, locataire ou simple occupant, entraînera l'obligation de respecter strictement toutes les prescriptions en la matière. Tout copropriétaire s'oblige également à respecter strictement ce règlement à l'égard des locataires éventuels d'un lot privatif.

Personnalité juridique

Une association des copropriétaires est, comme prévu au règlement de copropriété, constituée sous la dénomination "**Association des copropriétaires de l'immeuble avenue Rogier 329/331 à 1030 Schaerbeek**".

Le siège est établi dans l'immeuble sis à 1030 Schaerbeek, avenue Rogier 329/331.

Chapitre 1 : Personnalité juridique

Article 1 : Début - Nom - Siège - Patrimoine

a) En vertu de l'article 577-5 paragraphe 1 du code civil, l'association des copropriétaires acquiert la personnalité juridique au moment où sont réunies les deux conditions suivantes:

1° la naissance de l'indivision par la cession ou l'attribution d'un lot au moins;

2° la transcription de l'acte de base et du règlement de copropriété à la conservation des hypothèques.

b) Elle porte la dénomination "association des copropriétaires", suivie par les indications relatives à la situation de l'immeuble.

c) Elle a son siège dans l'immeuble.

d) L'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble.

e) L'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes.

f) Tous les documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent le numéro d'entreprise de ladite association.

Chapitre 2 : Droits et obligations des copropriétaires

Article 2 : Parties communes

a) Les copropriétaires doivent faire usage des parties communes conformément à leur destination et en tenant compte des droits des autres copropriétaires et occupants.

b) La quote-part dans les parties communes, attachée à un lot, ne peut être aliénée, grevée de droits réels ou saisie qu'avec le lot dont elle est inséparable.

c) Les travaux de transformation aux parties communes ne peuvent être effectués qu'après décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois/quarts des voix. La modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie doit cependant recueillir la majorité des quatre/cinquièmes des voix.

d) Les réparations aux parties communes peuvent:
- être décidées par le syndic en cas d'extrême urgence.
- être décidées par l'assemblée générale, à la majorité des trois/quarts, dans les autres cas.

S'il s'agit cependant d'une réparation d'une partie endommagée dans le cas d'une destruction partielle de l'immeuble, une décision de l'assemblée générale prise à la majorité des quatre/cinquièmes est requise.

Le nettoyage, l'entretien et les réparations aux parties communes sont exécutés au moment et à la façon déterminés par le syndic quand il s'agit d'actes de conservations ou de gestion provisoire.

e) La reconstruction dans le cas d'une destruction partielle exige une décision de l'assemblée générale à la majorité des quatre/cinquièmes ; en cas de reconstruction totale, l'unanimité est requise.

f) Toute acquisition par les copropriétaires d'un nouveau bien immeuble, destiné à devenir commun, requiert une décision de l'assemblée générale prise à la majorité des quatre/cinquièmes des voix.

g) Il est interdit d'exécuter ou de faire exécuter des tâches ménagères dans les cages d'escaliers, sur les paliers et sur le corridor extérieur. Des concessions ou tolérance à l'égard de quelconque activité, incompatible avec l'usage normal des choses communes, ne pourront jamais être interprétées comme un accord tacite. Elles sont par conséquent révocables.

h) Pour les terrasses individuelles les règles suivantes sont d'application :

- les plantations y posées ne peuvent dépasser une

hauteur de deux mètres cinquante ;

- sont interdites, toutes constructions, de quelque nature ou volume que ce soit, sur les terrasses ;

- sur les terrasses, aucun objet (tel que : ordures, déchets, linge mis à sécher,...) ne peut être étalé qui pourrait nuire à la vue ordonnée et esthétique du complexe.

Article 3 : Parties privatives

a) Chaque copropriétaire dispose, administre et jouit de son propre lot privatif dans les limites fixées par le règlement de copropriété, le règlement d'ordre intérieur et la loi.

b) Les copropriétaires ne peuvent apporter de modifications à l'intérieur de leur lot qui mettrait en péril la solidité de l'immeuble ou causer des dommages.

c) Il est interdit aux propriétaires de modifier des éléments privatifs visibles de la voie publique ou des parties communes, à l'intérieur de l'immeuble. L'entretien et la réparation de tels éléments privatifs sont exécutés suivant les mêmes règles d'application aux parties communes.

Les copropriétaires peuvent par contre modifier la division interne de leur lot privatif, mais ceci sous leur propre responsabilité.

Aucun objet pouvant nuire à l'aspect ordonné et esthétique de l'édifice ne peut être pendu ou visible aux fenêtres, terrasses et parapets.

Il doit exister une uniformité pour toute sorte d'indication des occupants sur les boîtes aux lettres, installation de parlophonie ou de vidéophonie et les portes des lots privatifs.

Auvents, volets, antennes et récepteurs, ne peuvent être placés qu'après décision de l'assemblée générale.

d) Les travaux de réparation aux parties privatives peuvent en cas d'extrême urgence, être exécutés par le syndic. Les copropriétaires sont tenus de donner au syndic libre accès à leur propriété, occupée ou non, afin de permettre le contrôle de l'état du bâtiment si l'intérêt général l'exige.

Ils doivent également donner accès aux maîtres d'ouvrage, aux entrepreneurs et exécutants en ce qui concerne les travaux décidés pour les parties communes. En cas d'absence, le copropriétaire ou occupant, est tenu de remettre au syndic, une clé de la porte dans une enveloppe fermée, sinon il sera responsable pour le dommage éventuel résultant de son absence.

e) A l'usage de leur(s) lot(s), les occupants sont tenus de respecter les règles de prudence normale et toutes les prescriptions d'application en matière d'hygiène et de sécurité. Ils ne peuvent donc rien faire qui entraînerait un

Huitième rôle

dérangement quelconque pour les autres occupants.

f) Les animaux domestiques sont autorisés. Néanmoins l'assemblée générale peut toujours à la majorité simple décider qu'un animal domestique doit être expulsé, si les autres occupants éprouvent de quelconque façon un préjudice ou une nuisance sonore, olfactive ou autre. Les propriétaires des animaux sont en tout cas toujours tenus de remettre en état et/ou dédommager le préjudice causé.

Article 4 : Concession d'un droit personnel ou réel ou autorisation d'occupation.

a) Les appartements ne peuvent être donnés en location qu'à des personnes honorables et solvables. La même obligation pèse sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail.

b) Les propriétaires doivent imposer à leurs locataires l'obligation d'assurer les risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des copropriétaires de l'immeuble.

Chapitre 3 : Répartition des charges

Article 5 : Enumération des charges communes

Les charges communes sont en général tous les frais qui concernent les parties communes. Sont notamment visés tous les frais d'entretien et de conservation, ainsi que tous les frais de réparation aux parties communes, les frais administratifs y relatifs et ceux de l'association des copropriétaires. Ces frais et dépenses sont en principe répartis entre les copropriétaires en proportion de leur quotités dans les parties communes.

Article 6 : Répartition des charges

Les charges communes sont réparties entre les copropriétaires en fonction de la valeur respective de chaque lot privatif, c'est à dire en proportion de chaque quote-part dans les parties communes, tel que fixé ci-avant.

Article 7 : Assurance

a) L'assurance, tant des parties communes que des lots privatifs, à l'exception du mobilier, contre l'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts des eaux, les accidents provoqués par les tempêtes, le recours contre des tiers, la perte de la jouissance, est souscrite et maintenue auprès de la même société pour tous les copropriétaires pour le montant déterminé par l'assemblée générale des copropriétaires.

b) Les propriétaires qui estiment que le contrat d'assurance est souscrit pour un montant insuffisant, ont à tout moment le droit, pour leur propre compte, de prendre une assurance supplémentaire, à condition qu'ils en payent eux-

mêmes les primes.

Chapitre 4 : Assemblée générale

Article 8 : Assemblée générale ordinaire et extraordinaire

a) L'assemblée générale ordinaire des membres de l'association, appelée assemblée annuelle, doit être convoquée chaque année pendant la seconde moitié du mois de septembre.

b) Une assemblée générale extraordinaire peut être convoquée à tout moment pour délibérer et prendre une décision sur un point relevant de sa compétence et qui entraîne ou non une modification des statuts.

Neuvième rôle

Article 9 : Lieu de l'assemblée

Les assemblées générales se tiennent au siège de l'association ou à tout autre endroit de la commune indiqué dans la convocation.

Article 10 : Membres de l'assemblée générale

a) Chaque propriétaire d'un lot est membre de l'assemblée générale et participe aux délibérations.

b) En cas de démembrement du droit de propriété d'un lot entre un usufruitier et un nu-propiétaire, ou si celui-ci fait l'objet d'une indivision ordinaire, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent celui qui exercera ce droit.

Article 11 : Convocation à l'assemblée générale

a) L'assemblée générale est convoquée par le syndic (aux) à la date(s) fixée(s) ou à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

b) L'assemblée générale peut également être convoquée à la demande d'un ou de plusieurs copropriétaires possédant au moins un/cinquième des quotes-parts dans les parties communes.

c) Chaque copropriétaire peut également demander au juge la convocation, lorsque le syndic omet ou refuse illégitimement de le faire.

d) La convocation à l'assemblée générale doit se faire, au moins quinze jours avant la réunion, par lettre recommandée ou par remise de la convocation contre un reçu.

Article 12 : Quorum de présence

a) L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant

qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

b) Si ce quorum n'est pas atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer valablement, quel que soient le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires.

Article 13 : Majorités

a) L'assemblée générale décide à la majorité simple des voix des copropriétaires présents ou représentés, sauf dans les cas ci-après déterminés.

b) L'assemblée générale décide à la majorité des trois quarts des voix :

- de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes;

- de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic;

c) L'assemblée générale décide à la majorité des quatre cinquièmes des voix :

- de toute autre modification des statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété;

- de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci;

- de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle;

- de toute acquisition de nouveaux biens immobiliers destinés à devenir communs;

- de tous actes de disposition de biens immobiliers communs.

d) L'assemblée générale statue à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires :

- sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété;

- sur toute décision de reconstruction totale de l'immeuble;

- sur la dissolution de l'association.

e) Les membres de l'association des copropriétaires peuvent prendre à l'unanimité et par écrit toutes les décisions relevant des compétences de l'assemblée générale, à l'exception de celles qui doivent être passées par acte authentique. Le syndic en dresse le procès-verbal.

Article 14 : Droit de vote - Représentation

a) Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes.

b) Chaque copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non. Le syndic ne peut être désigné comme mandataire.

c) Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

Chapitre 7 : Le syndic

Article 15 : Nomination - fin de ses fonctions - Publication

Le syndic est nommé par l'assemblée générale à la majorité simple des voix, ou par décision du juge à la requête de tout copropriétaire.

En aucun cas, le mandat du syndic ne peut excéder trois ans, mais il est renouvelable.

Article 16 : Compétences

Le syndic a notamment pour mission de :

a) convoquer l'assemblée générale à la (aux) date(s) fixée(s) par le règlement de copropriété ou à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété;

b) consigner les décisions de l'assemblée générale dans le registre destiné à cet effet;

c) exécuter et faire exécuter ces décisions;

d) accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire. Il s'occupe du bon entretien des parties communes et fait exécuter toutes les réparations et tous les travaux urgents;

e) administrer les fonds de l'association des copropriétaires. Il répartit le montant des dépenses entre les copropriétaires et les invite à verser les sommes nécessaires pour les supporter;

f) représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes;

g) fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, paragraphe 2 du Code civil, dans les trente jours de la demande qui lui en est faite par le notaire;

h) conclure les contrats d'assurances relatifs aux parties communes ;

i) de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale, et notamment par un site Internet;

j) de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon fixée par le Roi;

Dixième rôle

k) de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi.

Article 17 : Rémunération

Sans préjudice du remboursement de ses frais, le syndic peut se voir attribuer une rémunération fixe dont le montant est déterminé chaque année par l'assemblée générale et qui est à charge de l'association.

Servitudes / Conditions spéciales

La division juridique de l'immeuble en parties privatives entraîne la naissance d'un ensemble de servitudes et de copropriétés, entre les différents lots privatifs et entre les éventuelles copropriétés particulières qui sont éventuellement établies.

Ces servitudes et copropriétés résultent de la nature ou de la division du complexe ou trouvent leur origine dans la "destination du père de famille", dans les plans de l'architecte, dans l'exécution des travaux et dans les conventions entre vendeur et acquéreur de lots privatifs.

Dispositions finales

1. Pour tout ce qui n'est pas explicitement prévu dans le présent acte de base, les copropriétaires sont tenus de se référer aux lois et aux décisions de l'assemblée générale.

2. En cas de désaccord entre un ou plusieurs propriétaires, et/ou le syndic, concernant l'interprétation des statuts et du règlement d'ordre intérieur, le différend doit être soumis à conciliation à l'assemblée générale. Au cas où aucun accord intervient ; la partie la plus diligente soumettra le différend au juge de paix compétent. Les copropriétaires en question peuvent néanmoins toujours convenir que le désaccord soit soumis à un arbitre tel que stipulé dans le code judiciaire.

DROIT D'ECRITURE (Code des droits et taxes divers)

Le droit d'écriture dû sur le présent acte s'élève à cinquante euros (50,00 EUR). Le notaire soussigné confirme que ce droit a été payé entre ses mains.

DISPOSITIONS HYPOTHECAIRES

1. Dispense d'inscription d'office

Monsieur le Conservateur des hypothèques est expressément dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription du présent acte, et ce pour quelque cause que ce soit.

2. Certificat d'identité

Conformément à l'article 139 de la loi hypothécaire, le notaire instrumentant certifie l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance et domicile du comparant au vu d'un extrait du registre national des personnes physiques.

Le comparant déclare expressément marquer son accord pour que son numéro d'identification dans ce registre soit mentionné dans le présent acte et dans toutes les expéditions et extraits qui seront faits de cet acte.

Il déclare également que son état civil est conforme à ce qui est précisé ci-avant.

**Onzième et dernier
rôle**

ARTICLE 9 DE LA LOI DE VENTOSE

Le comparant déclare et reconnaît que le notaire soussigné l'a correctement informé des droits, obligations et charges découlant pour lui du présent acte et l'a conseillé en toute impartialité.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, le comparant fait élection de domicile en son domicile.

DONT ACTE.

Fait et passé à Louvain (Leuven), en l'étude.

Et après lecture intégrale et commentée du présent acte et de ses annexes, le comparant a signé avec Nous, Notaire.

SUIVENT LES SIGNATURES

Pour expédition conforme

Mention d'enregistrement

eRegistration - Formalité d'enregistrement

Mention d'enregistrement

Acte du notaire Guillaume Roberti de Winghe à Leuven le 28/04/2015, répertoire 2015/0269

Rôle(s): 21 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BRUXELLES III-AA le 8 mai 2015 (08-05-2015)

Référence 5 Volume 00000 Folio 0000 Case 0007591

Droits perçus: cinquante euros (€ 50,00)

Le receveur

Mention d'hypothèque

eRegistration - Formalité d'hypothèque

Mention d'hypothèque

Acte du notaire Guillaume Roberti de Winghe à Leuven le 28/04/2015, répertoire 2015/0269

Transcrit au bureau des hypothèques de : Bruxelles 3
6 mai 2015 (06-05-2015)

Réf. : 50-T-06/05/2015-05438

Montant: quatre cent deux euros nonante-trois cents (€ 402,93)

Salaire par case	€ 2,25
Salaire simple de transcription	€ 400,68
Total	€ 402,93

A verser sur le compte du bureau
IBAN BE80 6792 0030 3077 - BIC PCHQBEBB

Le conservateur des hypothèques