

Étude
de
Maître Gérard Indekeu

Notaire
Avenue Louise, 126
1050 Bruxelles

Statuts de l'Immeuble

sis à Bruxelles
Rue de Dinant, 41/43

BO/Rue de Dinant 41/43 à Bruxelles (LARKOR GROUP - NEW
DINANT)-STATUTS
Rép. : 28.940

**STATUTS DE L'IMMEUBLE SITUE A
BRUXELLES, RUE DE DINANT 41/43**

L'AN DEUX MIL CINQ

Le vingt octobre

Par devant Nous, Maître Gérard INDEKEU, Notaire résidant à Bruxelles, et à l'intervention de Maître Michel CORNELIS, Notaire résidant à Anderlecht, et à l'intervention de Maître Carl OCKERMAN, Notaire associé, associé de la société civile à forme commerciale étant une société coopérative à responsabilité limitée dénommée "Berquin, Ockerman, Deckers, Spruyt, van der Vorst & Dekegel, Notaires associés", ayant son siège à 1000 Bruxelles, avenue Lloyd George, 11, inscrite au registre des personnes morales (Bruxelles) sous le numéro 0474073840, résidant à Bruxelles,

A COMPARU :

1. Madame DEBUSSCHER Simonne Henriette, retraitée, née à Ixelles, le premier mars mil neuf cent vingt-deux, veuve, numéro national 220301 144-18, demeurant à Berchem-Sainte-Agathe, avenue Josse Goffin, 209.

2. Madame PARYS Eliane Emma, née à Uccle, le treize juillet mil neuf cent quarante-trois, divorcée non remariée, numéro national 430713 336-32, demeurant à Machelen, Statrionstraat, 33.

Ci-après dénommées "le Comparant"

EXPOSE PREALABLE

1) Le comparant est propriétaire de l'immeuble plus amplement décrit ci-après :

2) Il désire créer les statuts de cet immeuble et le placer sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée.

3) A cet effet, il nous a remis les plans de cet immeuble qui resteront ci-annexés.

DESCRIPTION DU BIEN

VILLE de BRUXELLES (première division)

Une maison de commerce et d'habitation sise rue de Dinant, 41/43, cadastrée suivant titre et cadastre récent

RÔLE

section A numéro 1486/D sous la dénomination Building pour une contenance de un are septante-quatre centiares. Revenu cadastral non indexé de six mille sept cent cinquante-deux euros (6.752,00,-EUR)

ORIGINE DE PROPRIETE

Le comparant Nous a déclaré être propriétaire du bien prédécrit, savoir:

A l'origine, le bien prédécrit appartenait à Monsieur PARYS Théodore, en son vivant commerçant, pour se l'être vu attribué aux termes d'un acte de partage entre lui-même et Madame PARYS Elise Léonardine, à Bruxelles; Madame PARYS Florence Théodora, à Bruxelles, et Madame PARYS Pharaïlde Camille, sans profession, à Saint-Trond, aux termes d'un acte reçu par le Notaire Paul Van der Linden, Notaire ayant résidé à Anderlecht, le Notaire Jean JACOBS, ayant résidé à Bruxelles, le Notaire Emile MARCHANT, ayant résidé à Uccle, le Notaire Jean DE BOE, ayant résidé à Strombeek-Bever, en date du neuf août mil neuf cent septante et un, transcrit.

Monsieur PARYS Théodore, prénommé, est décédé à Berchem-Sainte-Agathe, le seize juin mil neuf cent nonante-trois, laissant pour seuls héritiers légaux et réservataires, son épouse survivante, Madame DEBUSSCHER Simonne Henriette, et sa fille Madame PARYS Eliane Emma.

Les époux PARYS-DEBUSSCHER, prénommés, étaient mariés sous le régime de la séparation de biens avec société d'acquêts suivant contrat de mariage reçu par le Notaire Henri CLAVAREAU, à Bruxelles, en date du quinze octobre mil neuf cent quarante-deux.

Ce contrat de mariage contenait attribution de la pleine propriété de la société d'acquêts au survivant des époux.

En conséquence, le bien prédécrit faisant partie de la succession de Monsieur PARYS Théodore, a été recueilli pour l'usufruit par son épouse survivante, Madame DEBUSSCHER Simonne, prénommée, et pour la nue-propriété, par sa fille, Madame PARYS Eliane, prénommée.

I. ACTE DE BASE

CHAPITRE 1. - DIVISION DE L'IMMEUBLE

Le comparant déclare vouloir placer cet immeuble sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, conformément à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, formant les articles 577-2 à 577-14 du Code

Civil et opérer ainsi la division juridique de la propriété de sorte que l'immeuble sera divisé sur base des plans dont question ci-après :

- d'une part, en parties privatives, appelées "Sauna", "appartement", "lot" et qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire;
- d'autre part, en parties communes qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Elles seront divisées en mille/millièmes indivis et rattachées à titre d'accessoires inséparables aux parties privatives.

Par l'effet de cette déclaration, il est créé des lots privés formant des fonds juridiquement distincts susceptibles de faire l'objet de droits réels, de mutations entre vifs ou par décès, et de tous autres contrats. Chacun de ces lots comprend une partie en propriété privative et exclusive, constituée par l'appartement, la surface commerciale ou sauna proprement dit, ainsi qu'une quote-part dans les parties communes générales en état de copropriété et indivision forcée.

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

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

Les acquéreurs, tant pour eux-mêmes que pour les cessionnaires, ayants droits ou successeurs à tous titres, seront tenus de ce conformer et de respecter en tous points le présent acte de base et règlement de copropriété, qui forment les statuts de l'immeuble ainsi que, le cas échéant, le règlement d'ordre intérieur et de toutes décisions de l'assemblée générale conformément à l'article 577-10 du Code Civil. Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, devront mentionner expressément l'existence des statuts de l'immeuble et de leurs annexes et en imposer le respect aux nouveaux acquéreurs, occupants ou ayants droit.

CHAPITRE II. - PLANS - REGLEMENT DE COPROPRIETE

Le comparant nous a ensuite remis, pour être déposés au rang de nos minutes, le plan de l'immeuble représentant: le sous-sol, le rez-de-chaussée, l'étage type pour premier,

de RÔLE

deuxième troisième et quatrième étage ainsi qu'une coupe transversale de l'immeuble;

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

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

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

Les plans qui resteront annexés au présent acte ne seront pas transcrits au bureau des hypothèques.

Le comparant a ensuite déclaré reconnaître sa signature apposée au bas de ces documents et réitérer les conditions qu'ils renferment, voulant que ces conditions et conventions acquièrent le même degré d'authenticité que si elles étaient ci-même reproduite.

Le comparant se réserve en outre le droit et le pouvoir de re - diviser, de modifier et de rendre communes certaines parties privatives, à condition que les modifications ne nuisent en rien à la structure et à la solidité de l'immeuble ou à l'intérêt des copropriétaires; de diviser des parties privatives d'un ou plusieurs niveaux ou même de niveaux différents et de redistribuer à ces parties privatives les quotités indivises afférentes à ces parties privatives modifiées, le total de chaque entité privative décrite au présent acte de base restant inchangé, mais ce total pourrait faire l'objet d'une redistribution entre les différents lots créés par cette division; ces modifications ne pourront d'avantage diminuer le volume ni la surface des éléments privatifs qui seraient déjà vendus; plus spécialement le comparant se réserve le droit d'incorporer plusieurs lots privatifs ou parties en un seul, d'en modifier la distribution intérieure, pour permettre éventuellement d'agrandir un lot privatif ou de créer des locaux supplémentaires, ces modification n'étant citées qu'à titre exemplatif. Les comparants pourront, aux fins ci-dessus, effectuer tous travaux voulus y compris aux parties communes. Il est entendu qu'aucune modification ne pourra être apportée aux parties privatives déjà vendues, sans l'accord exprès du propriétaire. De plus, les cotes et mesures portées sur les plans sont données à titre purement

indicatif, toute différence entre les mesures réelles et portées sur les plans ne donnera lieu à aucune indemnité.

Le futur propriétaire du lot numéro un est dès à présent également autorisé à pouvoir re-diviser ou subdiviser le lot numéro un sans devoir demander l'accord ou l'intervention des autres copropriétaires, sous réserve d'obtenir les autorisations nécessaires éventuelles auprès des autorités compétentes et pour autant que le total des quotes-parts dans les parties communes attribuées aux parties privatives créées reste inchangé.

CHAPITRE III. - SERVITUDES CONVENTIONNELLES OU PAR DESTINATION DU PERE DE FAMILLE

L'ensemble immobilier, tel que décrit et figuré au plan ci-annexé, provoquera l'établissement entre les différents lots privatifs, d'un état de choses qui constituera une servitude si ces 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 - et caetera) 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, aux endroits *préalablement prévus à cet effet*;
- et de façon générale, de toutes les servitudes établies sur un lot au profit d'un autre lot que révélera les plans ou encore selon l'usage des lieux.

Les différends, de quelque nature qu'ils soient, auxquels pourrait 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 l'association des copropriétaires si le différent concerne l'ensemble de la copropriété ou contre le ou les copropriétaires concernés si elle ne vise que ceux-ci.

CHAPITRE IV CONDITIONS ET SERVITUDES PARTICULIERES

Au niveau du sous-sol, il est constitué une servitude de stockage de vidanges dans la cave commune des compteurs de gaz dans la zone délimitée en couleur rose fluo au plan ci-annexé au profit du lot numéro un (lot 1).

Au niveau du sous-sol, il est constitué une servitude de stockage de fûts de boisson dans l'espace sous escalier de la cage d'escalier commune dans la zone délimitée en couleur rose fluo au plan ci-annexé au profit du lot numéro un (lot 1).

Ces deux servitudes particulières sont consenties au profit du lot numéro un tant que durera l'activité commerciale nécessitant un endroit de stockage de vidanges de boissons et de fûts de boissons.

CHAPITRE IV. - URBANISME

1. Le comparant déclare n'avoir pas connaissance de ce que le présent bien ait fait l'objet d'un Arrêté Royal d'expropriation, ni d'une mesure de protection prise en vertu de la législation sur les monuments et sites.

2. En application de l'article 98 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, le notaire soussigné a demandé en date du six juillet deux mil cinq à la Ville de Bruxelles de délivrer les renseignements urbanistiques, qui s'appliquent au bien .

Dans sa réponse en date du vingt-neuf juillet deux mil cinq, la Ville de Bruxelles a indiqué que l'affectation prévue par les plans régionaux et communaux est la suivante :

" Pour le territoire où se situe le bien:

a) en ce qui concerne la destination:

***Il existe un plan régional d'affectation du sol approuvé par Arrêté du Gouvernement du trois mai deux mil un, qui inscrit ce bien dans la carte d'affectation du sol:**

- en zone d'habitation;

- en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement;

(*) Un permis d'urbanisme ou de lotir portant sur des superficies de plancher de bureaux et/ou d'activités de production de biens immatériels ne peut être délivré que pour autant qu'au moment de la délivrance du permis, le solde mis à jour permet la réalisation des superficies demandées.

***Il n'existe pas de plan particulier d'affectation du sol;**

b) en ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de

construction serait soumis:

- Le règlement régional d'urbanisme approuvé par l'Arrêté du Gouvernement du trois juin mil neuf cent nonante neuf adoptant les titres I à VII;
- Le règlement sur les bâtisses de la Ville de Bruxelles;
- Le règlement communal d'urbanisme visant les jeux de divertissement et les spectacles de charme, approuvé par l'Arrêté de l'Exécutif du vingt-neuf avril mil neuf cent nonante trois;
- Le règlement communal d'urbanisme sur les dispositifs de publicité, approuvé par Arrêté du Gouvernement du vingt-deux décembre mil neuf cent nonante quatre;
- Le règlement communal d'urbanisme sur le placement extérieur d'antennes hertziennes, paraboliques ou réceptrices de radiodiffusion et des télévisions, approuvé par l'Arrêté du Gouvernement du cinq mars mil neuf cent nonante huit;
- Le règlement communal d'urbanisme sur la fermeture des vitrines commerciales, approuvé par Arrêté du Gouvernement du vingt-trois mars deux mille.

c) en ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien:

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

d) en ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption.

A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun périmètre de préemption dans lequel le bien considéré serait repris.

e) Autres renseignements :

Le bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde; le bien n'est pas classé, ni soumis à une procédure de classement,; le bien n'est pas situé dans un site classé.

Dans le cadre de la loi du douze avril mil neuf cent soixante cinq, relative aux canalisations de produits gazeux, la société concernée souhaite que contact soit pris avec elle:

Société Anonyme FLUXYS, avenue des Arts, 31à 1040 Bruxelles (téléphone 02/237.72.11)

Le bien est situé dans un espace de développement renforcé du logement et de la rénovation

Renseignement supplémentaire: en ce qui concerne votre demande relative à la régularité de l'utilisation ou de l'affectation du bien, il ne peut être donné suite dans le cadre de la présente demande de renseignements

urbanistiques;

Il vous appartient dans ce cas d'introduire une demande séparée en bonne et due forme, accompagnée éventuellement des éléments probants".

Par courrier du trente août deux mil cinq, le notaire instrumentant a interrogé par demande séparée la Ville de Bruxelles quant à la régularité de l'utilisation ou de l'affectation du bien actuelle de l'immeuble:

Par courrier du vingt septembre suivant, la Ville de Bruxelles, a répondu ce qui suit:

"En réponse à votre lettre du 30 août 2005, nous portons à votre connaissance que les affectations reprises aux différents dossiers de permis d'urbanisme sont:

*Sous-sol: - cave privée en partie + locaux de service
- Sauna.*

Rez: - Sauna + accès appartement,

*1er étage: - un appartement,
- une partie sauna,*

2ème, 3èmes, 4ème étages: 2 appartements par étage;

Annexe: Sauna.

Les références des dossiers sont: 5 D 95 et 13 D 80."

Le comparant déclare que le bien objet des présentes n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu et qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 98 paragraphe 1 du COBAT. Par conséquent aucun des actes et travaux dont question ne peut être effectué sur ledit bien, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

CHAPITRE V.- DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

L'ensemble immobilier prédécrit comprend un immeuble comprenant: un sous-sol, un rez-de-chaussée, et quatre niveaux d'étage se décomposant comme suit :

A) SOUS-SOL

1) Parties communes :

- le dégagement d'escaliers, l'escalier et cage d'escaliers menant des parties communes du sous-sol au rez-de-chaussée, la cave compteurs électriques, la cave compteurs gaz, les couloirs d'accès.

2) Parties privatives :

- Dans la cave avant gauche sept box caves dénommés respectivement "D1" attribué à l'appartement du premier étage droit, "D2" attribué à l'appartement du deuxième étage droit, "D3" attribué à l'appartement du troisième étage droit, "D4" attribué à l'appartement du quatrième étage droit, "G2" attribué à l'appartement du deuxième étage gauche, "G3" attribué à l'appartement du troisième étage gauche et "G4" attribuée à l'appartement du quatrième étage gauche.

La partie sous-sol du lot numéro UN (lot 1):

- un local sauna, un local bain turc, deux bornes de trois douches, une piscine-jacuzzi avec escalier privatif intérieur menant directement à la pièce bar-salon centrale au rez-de-chaussée, une pièce technique comprenant les installations techniques du bain turc, du sauna et les installations de chauffage, une pièce local machine à laver et séchoir, un sas, un escalier intérieur privatif menant au hall des salons au rez-de-chaussée, trois espaces vestiaires, une pièce sanitaires, deux water-closets séparés, les couloirs de circulation, un escalier en colimaçon pour la clientèle menant à la réception au rez-de-chaussée, un escalier en colimaçon pour le service menant au bar au rez-de-chaussée, les sanitaires du bar.

B) REZ-DE-CHAUSSEE

1) Parties communes :

La porte d'entrée, le hall d'entrée commun avec dégagement d'escalier vers le sous-sol et les étages, la cage d'escalier et les escaliers vers le premier étage et le sous-sol.

2) Parties privatives :

La partie rez-de-chaussée du lot numéro UN (lot 1) comprenant :

- une porte d'entrée privative en façade avant droite, une seconde entrée dans le couloir d'entrée commun, au niveau du bar, le hall d'entrée avec guichet de réception du sauna, l'escalier en colimaçon pour la clientèle (côté réception) menant au sous-sol, l'espace bar avec un second escalier en colimaçon pour le service menant au sous-sol, une salle de relaxation en façade avant, le hall des salons avec escalier intérieur privatif menant au premier étage, une pièce sanitaire comprenant un urinoir, lavabo et water-closet séparé, une pièce bar-salon centrale ouverte sur le jacuzzi au sous-sol avec escalier privatif intérieur menant directement au jacuzzi au sous-sol, une pièce salon arrière

avec escalier intérieur privatif menant au premier étage (salle de fitness);

- la toiture-verrière couvrant la partie du rez-de-chaussée au dessus de la pièce Jacuzzi est une partie privative du lot numéro UN (lot 1)

C) PREMIER ETAGE

1) Parties communes :

- Le palier du premier étage, les escaliers et cage d'escalier menant au rez-de-chaussée et au deuxième étage.

2) Parties privatives :

.. La partie du premier étage du lot..numéro UN (lot 1) comprenant:

- En façade avant : un appartement trois pièces actuellement relié au complexe sauna et utilisé comme :- une salle de repos avec coin TV en façade avant, un sas avec escalier menant à la partie du rez-de-chaussée, une deuxième salle de repos avec coin TV, un water-closet séparé,

- Dans la partie arrière, une salle de fitness - salle de relaxation avec escalier intérieur privatif menant au salon arrière du rez-de-chaussée;

- la toiture couvrant la salle de fitness est une partie privative du lot numéro UN;

La partie du premier étage du lot numéro DEUX (lot 2) étant l'appartement du premier étage droit en regardant la façade de l'immeuble et comprenant:

- une porte d'entrée palière, une pièce cuisine avec coin sanitaire (douche + évier), un balcon à l'arrière avec water-closet séparé, une chambre, un salon;

D) DEUXIEME ETAGE

1) Parties communes :

- Le palier du deuxième étage, les escaliers et cage d'escalier menant au premier étage et au troisième étage.

2) Parties privatives :

La partie du deuxième étage du lot numéro TROIS (lot 3) étant l'appartement du deuxième étage gauche en regardant la façade de l'immeuble et comprenant:

- une porte d'entrée palière, une pièce cuisine avec coin sanitaire (douche + évier), un balcon à l'arrière avec water-closet séparé, une chambre, un salon;

La partie du deuxième étage du lot numéro QUATRE (lot 4) étant l'appartement du deuxième étage droit en regardant la façade de l'immeuble et comprenant:

- une porte d'entrée palière, une pièce cuisine avec coin sanitaire (douche + évier), un balcon à l'arrière avec water-closet séparé, une chambre, un salon;

E) TROISIEME ETAGE

1) Parties communes :

- Le palier du troisième étage, les escaliers et cage d'escalier menant au troisième étage et au quatrième étage.

2) Parties privatives :

La partie du troisième étage du lot numéro CINQ (lot 5) étant l'appartement du troisième étage gauche en regardant la façade de l'immeuble et comprenant:

- une porte d'entrée palière, une pièce cuisine avec coin sanitaire (douche + évier), un balcon à l'arrière avec water-closet séparé, une chambre, un salon;

La partie du troisième étage du lot numéro SIX (lot 6) étant l'appartement du troisième étage droit en regardant la façade de l'immeuble et comprenant:

- une porte d'entrée palière, une pièce cuisine avec coin sanitaire (douche + évier), un balcon à l'arrière avec water-closet séparé, une chambre, un salon;

F) QUATRIEME ETAGE

1) Parties communes :

- Le palier du quatrième étage, les escaliers et cage d'escalier menant au troisième étage, l'ascenseur et la cage d'ascenseur.

2) Parties privatives :

La partie du quatrième étage du lot numéro SEPT (lot 7) étant l'appartement du quatrième étage gauche en regardant la façade de l'immeuble et comprenant:

- une porte d'entrée palière, une pièce cuisine avec coin sanitaire (douche + évier), un balcon à l'arrière avec water-closet séparé, une chambre, un salon;

La partie du quatrième étage du lot numéro HUIT (lot 8) étant l'appartement du quatrième étage droit en regardant la façade de l'immeuble et comprenant:

- une porte d'entrée palière, une pièce cuisine avec coin sanitaire (douche + évier), un balcon à l'arrière avec water-closet séparé, une chambre, un salon;

CHAPITRE VI - DIVISION EN LOTS

1/ Le LOT NUMERO UN (lot un) étant dénommé "LE COMPLEXE - SAUNA " sur sous-sol, rez-de-chaussée et premier étage, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive:

Au sous-sol:

La partie sous-sol du lot numéro UN (lot 1):

- un local sauna, un local bain turc, deux bornes de trois douches, une piscine-jacuzzi avec escalier privatif intérieur menant directement à la pièce bar-salon centrale au rez-de-chaussée, une pièce technique comprenant les installations techniques du bain turc, du sauna et les installation de chauffage, une pièce local machine à laver et séchoir, un sas, un escalier intérieur privatif menant au hall des salons au rez-de-chaussée, trois espaces vestiaires, une pièce sanitaires, deux water-closets séparés, les couloirs de circulation, un escalier en colimaçon pour la clientèle menant à la réception au rez-de-chaussée, un escalier en colimaçon pour le service menant au bar au rez-de-chaussée, les sanitaires du bar;

Au rez-de-chaussée:

La partie rez-de-chaussée du lot numéro UN (lot 1) comprenant :

- une porte d'entrée privative en façade avant droite, une seconde entrée dans le couloir d'entrée commun, au niveau du bar, le hall d'entrée avec guichet de réception du sauna, l'escalier en colimaçon pour la clientèle (côté réception) menant au sous-sol, l'espace bar avec un second escalier en colimaçon pour le service menant au sous-sol, une salle de relaxation en façade avant, le hall des salons avec escalier intérieur privatif menant au premier étage, une pièce sanitaire comprenant un urinoir, lavabo et water-closet séparé, une pièce bar-salon centrale ouverte sur le jacuzzi au sous-sol avec escalier privatif intérieur menant directement au jacuzzi au sous-sol, une pièce salon arrière avec escalier intérieur privatif menant au premier étage (salle de fitness);

- la toiture-verrière couvrant la partie du rez-de-chaussée au dessus de la pièce Jacuzzi est une partie privative du lot numéro UN (lot 1);

Au premier étage:

La partie du premier étage du lot numéro UN (lot 1) comprenant:

- En façade avant : un appartement trois pièces actuellement relié au complexe sauna et utilisé comme :- une

salle de repos avec coin TV en façade avant, un sas avec escalier menant à la partie du rez-de-chaussée, une deuxième salle de repos avec coin TV, un water-closet séparé,

- Dans la partie arrière: une salle de fitness - salle de relaxation avec escalier intérieur privatif menant au salon arrière du rez-de-chaussée;

- la toiture couvrant la salle de fitness est une partie privative du lot numéro UN;

b) en copropriété et indivision forcée:

- trois cent trente-cinq /millièmes (335/1.000ièmes) dans les parties communes dont le terrain.

2/ LOT NUMERO DEUX (lot 2) étant dénommé "L'APPARTEMENT NUMERO UN" au premier étage droit en regardant la façade de l'immeuble et comprenant:

a) en propriété privative et exclusive:

Au sous-sol:

Le box-cave dénommé "D1" avec sa porte;

Au premier étage:

- une porte d'entrée palière, une pièce cuisine avec coin sanitaire (douche + évier), un balcon à l'arrière avec water-closet séparé, une chambre, un salon;

b) en copropriété et indivision forcée:

- nonante-cinq/millièmes (95/1.000ièmes) dans les parties communes dont le terrain.

3/ LOT NUMERO TROIS (lot 3) étant dénommé "L'APPARTEMENT NUMERO DEUX (2)" au deuxième étage gauche en regardant la façade de l'immeuble et comprenant:

a) en propriété privative et exclusive:

Au sous-sol:

Le box-cave dénommé "G2" avec sa porte;

Au deuxième étage:

- une porte d'entrée palière, une pièce cuisine avec coin sanitaire (douche + évier), un balcon à l'arrière avec water-closet séparé, une chambre, un salon;

b) en copropriété et indivision forcée:

- nonante-cinq /millièmes (95/1.000ièmes) dans les parties communes dont le terrain.

je RÔLE

4/ LOT NUMERO QUATRE (lot 4) étant dénommé "L'APPARTEMENT NUMERO TROIS (3) au deuxième étage droit en regardant la façade de l'immeuble et comprenant:

a) en propriété privative et exclusive:

Au sous-sol:

Le box-cave dénommé "D2" avec sa porte;

Au deuxième étage:

- une porte d'entrée palière, une pièce cuisine avec coin sanitaire (douche + évier), un balcon à l'arrière avec water-closet séparé, une chambre, un salon;

b) en copropriété et indivision forcée:

- nonante-cinq /millièmes (95/1.000ièmes) dans les parties communes dont le terrain.

5/ LOT NUMERO CINQ (lot 5) étant dénommé "L'APPARTEMENT NUMERO QUATRE (4)" au troisième étage gauche en regardant la façade de l'immeuble et comprenant:

a) en propriété privative et exclusive:

Au sous-sol:

Le box-cave dénommé "G3" avec sa porte;

Au troisième étage:

- une porte d'entrée palière, une pièce cuisine avec coin sanitaire (douche + évier), un balcon à l'arrière avec water-closet séparé, une chambre, un salon;

b) en copropriété et indivision forcée:

- nonante-cinq /millièmes (95/1.000ièmes) dans les parties communes dont le terrain.

6/ LOT NUMERO SIX (lot 6) étant dénommé "L'APPARTEMENT NUMERO CINQ (5) au troisième étage droit en regardant la façade de l'immeuble et comprenant:

a) en propriété privative et exclusive:

Au sous-sol:

Le box-cave dénommé "D3" avec sa porte;

Au troisième étage:

- une porte d'entrée palière, une pièce cuisine avec coin sanitaire (douche + évier), un balcon à l'arrière avec water-closet séparé, une chambre, un salon;

b) en copropriété et indivision forcée:

- nonante-cinq /millièmes (95/1.000ièmes) dans les parties communes dont le terrain.

7/ LOT NUMERO SEPT (lot 7) étant dénommé "L'APPARTEMENT NUMERO SIX (6)" au quatrième étage gauche en regardant la façade de l'immeuble et comprenant:

a) en propriété privative et exclusive:

Au sous-sol:

Le box-cave dénommé "G4" avec sa porte;

Au quatrième étage:

- une porte d'entrée palière, une pièce cuisine avec coin sanitaire (douche + évier), un balcon à l'arrière avec water-closet séparé, une chambre, un salon;

b) en copropriété et indivision forcée:

- nonante-cinq /millièmes (95/1.000ièmes) dans les parties communes dont le terrain.

8/ LOT NUMERO HUIT (lot 8) étant dénommé "L'APPARTEMENT NUMERO SEPT (7)" au quatrième étage droit en regardant la façade de l'immeuble et comprenant:

a) en propriété privative et exclusive:

Au sous-sol:

Le box-cave dénommé "D4" avec sa porte;

Au quatrième étage:

- une porte d'entrée palière, une pièce cuisine avec coin sanitaire (douche + évier), un balcon à l'arrière avec water-closet séparé, une chambre, un salon;

b) en copropriété et indivision forcée:

- nonante-cinq /millièmes (95/1.000ièmes) dans les parties communes dont le terrain.

CHAPITRE VII. - DIVISION DES PARTIES COMMUNES GENERALES

Les parties communes de l'immeuble sont divisées en mille/millièmes et réparties entre les différents éléments privatifs de la façon suivante :

- lot UN (1):trois cent trente-cinq/millièmes:	335/1.000ièmes
- lot DEUX (2) : nonante-cinq/millièmes :	95/1.000ièmes
- lot TROIS (3) : nonante-cinq/millièmes :	95/1.000ièmes
- lot QUATRE (4) : nonante-cinq/millièmes :	95/1.000ièmes
- lot CINQ (5) : nonante-cinq/millièmes :	95/1.000ièmes
- lot SIX (6) : nonante-cinq/millièmes :	95/1.000ièmes
- lot SEPT (7) : nonante-cinq/millièmes :	95/1.000ièmes
- lot HUIT (8) : nonante-cinq/millièmes :	95/1.000ièmes

Ensemble : mille/millièmes

1.000/1.000ièmes

II. REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I. - INTRODUCTION

Article 1) Définition et portée du statut réel.

Faisant usage de la faculté prévue à l'article 577-2 du Code Civil, il est établi comme suit, le statut de l'immeuble réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble ainsi que l'administration en général de la copropriété.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent en tant que statut réel à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels, actuels ou futurs; elles sont, en conséquence, immuables et ne peuvent être modifiées qu'à la majorité des quatre/cinquièmes des voix présentes ou représentées.

Toute modification au statut réel devra faire l'objet d'un acte notarié soumis à la transcription.

Article 2) Définition du règlement d'ordre intérieur.

Il est en outre, arrêté, pour valoir entre les parties et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun, lequel règlement n'est pas de statut réel, et peut être modifié par une décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise conformément aux dispositions légales en la matière.

Les modifications du règlement d'ordre intérieur ne doivent pas être constatées par acte authentique ni soumises à la transcription.

Article 3) Opposabilité.

1. Les statuts de l'immeuble et les modifications qui y seront éventuellement apportées, s'imposent et sont opposables à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels ou personnels, actuels ou futurs, par le fait de leur transcription au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble.

2. Toute disposition du règlement d'ordre intérieur ainsi que toute décision de l'assemblée générale s'imposent et sont opposables à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels ou personnels, actuels ou futurs aux conditions déterminées par l'article 577-10 paragraphe 4, 1° et 2° du Code Civil.

A cette fin :

- tous actes translatifs ou déclaratifs de droits réels ou personnels sur l'immeuble (à titre d'illustration, les ventes et les baux), devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de ces dispositions et qu'il est subrogé de plein droit, par le seul fait d'être devenu propriétaire, locataire ou occupant d'une partie quelconque de l'immeuble ou bénéficiaire de tous droits quels qu'ils soient, dans tous les droits et obligations qui en résultent du règlement d'ordre intérieur et des décisions régulièrement prises par les assemblées générales de copropriétaires;

- les décisions et dispositions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel sont rendues opposables auxdites personnes par la communication qui leur en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste.

Article 4) Division.

L'acte de base et le règlement de copropriété forment ensemble le statut de l'immeuble, lequel oblige tous titulaires actuels ou futurs de droits dans la copropriété ainsi que leurs ayant droits et ayant cause à quelque titre que ce soit.

CHAPITRE II.- DEFINITION ET DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES

Article 5) Parties privatives.

Chaque propriété privée comporte les parties à l'usage exclusif d'un propriétaire, et constitutives du local privatif à l'exception des parties communes et notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis qui est partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes, les volets, persiennes et garde-corps, les portes palières (faces intérieures) toutes les canalisations adductives et évacuatives intérieures des appartements et locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains, et caetera...), les fenêtres avec leurs châssis, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant le plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure de l'appartement ou du local privatif, soit en résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur du local privatif et qui sert à son usage exclusif; en outre, tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative mais est exclusivement à son usage, par exemple conduites particulières des eaux, du

9^e RÔLE

gaz, de l'électricité, du téléphone, et caetera...

Article 6) Parties communes.

Sont réputées communes le terrain ainsi que toutes les parties de l'immeuble qui sont affectés à l'usage de tous les copropriétaires.

Les parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires dans la proportion de leur quote-part dans la copropriété telle qu'indiquée au présent statut.

Toute aliénation totale ou partielle d'une partie privative entraîne de ce fait, et dans la même proportion, l'aliénation totale ou partielle des parties communes qui en sont l'accessoire indissoluble.

La fraction des parties communes ne pourra être aliénée ni grevée de droits réels, ni saisie qu'avec les locaux privatifs dont elle est l'accessoire et pour la quotité leur attribuée.

L'hypothèque et tout droit réel, créés sur un élément privatif, grevent, de plein droit, la fraction des parties communes qui en dépendent comme accessoire inséparable.

**CHAPITRE III - DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES
QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES**

**Article 7) Particularités de la jouissance des parties
privatives**

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

Chacun peut modifier, comme bon lui semblera, la distribution intérieure de ses locaux mais sous réserve d'obtenir toutes les autorisations urbanistiques éventuellement nécessaires et sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seront la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

**Article 8) Des limites à la jouissance des parties
privatives.**

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses dépendant privativement des locaux privatifs, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale, prise à la majorité absolue des voix.

Il en sera ainsi notamment concernant l'entretien et le

remplacement des portes d'entrée des appartements et autres locaux particuliers, des fenêtres, des garde-corps et de toutes parties visibles de l'extérieur (cela même en ce qui concerne la peinture), ainsi que l'établissement d'antennes paraboliques, de volets et persiennes et autres dispositifs de protection dont le modèle devra être agréé par l'assemblée générale.

Article 9) Transformations.

Les travaux de modification aux parties communes, même à l'intérieur des locaux privés, ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale statuant à la majorité des voix, à l'exception des travaux absolument urgents, lesquels peuvent être décidés et exécutés par chacune des parties.

En cas de percement de gros murs de refend ou modification de l'ossature de l'immeuble, les travaux ne pourront être exécutés que sous la surveillance d'un architecte et d'un ingénieur délégués par l'assemblée générale des copropriétaires de manière à prévoir toute atteinte à la stabilité du bâtiment.

Ces travaux et les honoraires y afférents, seront payés par le ou les copropriétaires, qui les aura sollicités et seront sous sa ou leur responsabilité (s). Ils ne pourront être effectués qu'à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble et après avoir obtenu l'autorisation de l'assemblée générale, laquelle pourra subordonner son autorisation à des conditions particulières.

Article 10) Situation juridique des parties communes.

Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies, qu'avec les locaux privatifs dont elles sont l'accessoire et pour les quotités leur attribuées.

L'hypothèque et tout droit réel créé sur un élément privatif, grèvent de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend comme accessoires inséparables.

**CHAPITRE IV. - REPARTITION DES FRAIS D'ENTRETIEN -
REPARATIONS - CHARGES ET RECETTES COMMUNES**

Article 11) Frais communs.

Chacun des copropriétaires contribuera aux dépenses de conservation, de fonctionnement et d'entretien des choses communes ainsi qu'aux frais d'administration et aux charges nées des besoins communs, s'il y en a, en proportion de ses

droits dans les parties communes.

Les quotes-parts sont dès lors proportionnelles à la quotité de chacun dans les parties communes et ne peuvent être modifiées que par une décision de l'assemblée générale prise à l'unanimité.

Article 12) Impôts.

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement sur chacun des lots privatifs, les impôts seront réputés charges communes.

Article 13) Responsabilité civile - Répartition de la responsabilité.

Sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui, tiers ou copropriétaire, dont la responsabilité serait engagée, la charge de la responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code Civil) se répartit suivant la formule de la copropriété, pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes.

Article 14) Charges communes générales - à charge d'un seul.

Les charges communes sont les charges générales qui incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent.

Sont considérées comme charges communes générales :

- les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées ou à l'usage de tous les copropriétaires;
- les frais d'administration pour autant qu'ils concernent les parties communes;
- les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées par tous les copropriétaires;
- les primes d'assurances des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires;
- l'entretien des voiries ainsi que de tous les aménagements, des accès aux parties communes.
- les indemnités dues par la copropriété;
- les frais de reconstruction de l'immeuble détruit.

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes générales à concurrence des quotes-parts de chacun dans les parties communes, sauf stipulations contraires des statuts et ne peuvent être modifiées que de l'accord des trois/quat des voix.

Le copropriétaire qui causerait de son seul chef une

augmentation des charges communes, devra supporter seul cette augmentation.

Article 15) Charges communes spéciales

Néant;

Article 16) Recettes communes.

Les recettes communes, éventuellement provenant des parties communes, seront acquises à l'association des copropriétaires qui décidera de son affectation.

CHAPITRE V - ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

Article 17) Dénomination -siège-pouvoirs.

L'assemblée générale des copropriétaires porte la dénomination " DINANT 41/43". Son siège est établi à 1000 BRUXELLES, rue de Dinant, 41/43.

Elle est souveraine maîtresse de l'administration des parties communes de l'immeuble et seule compétente, en tant qu'il s'agit d'intérêts communs à l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble.

Elle a les pouvoirs les plus étendus pour faire ou ratifier tous les actes qui intéressent les choses communes.

Les comptes de gestion sont présentés à l'approbation des trois quarts des votes.

Article 18) Validité de constitution de l'assemblée générale.

Elle n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont présents ou représentés ou dûment convoqués. Pour être valablement constituée, un minimum de la moitié des propriétaires des lots doivent être présents ou représentés.

Ces conditions remplies, elle oblige par ses décisions tous les copropriétaires, qu'ils aient été représentés ou non, qu'ils soient dissidents ou incapables.

Article 19) Assemblées.

Une assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année au jour, heure et lieu indiqués par celui qui convoque.

Sauf indication contraire qui doit être donnée à tous les propriétaires, dans les formes et délais prescrits ci-après pour les convocations, ces jour, heure et lieu sont constants d'année en année.

En dehors de cette réunion obligatoire, l'assemblée est convoquée à l'initiative du syndic ou d'un propriétaire,

M^e RÔLE

aussi souvent qu'il est nécessaire.

Article 20) Convocations.

Les convocations sont envoyées huit jours francs au moins et quinze jours francs au plus à l'avance, par lettre recommandée; la convocation sera aussi valablement faite, si elle est remise au propriétaire contre décharge signée de ce dernier.

Si une première assemblée n'est pas en nombre, une seconde assemblée pourra être convoquée de la même manière, avec le même ordre du jour, qui indiquera qu'il s'agit d'une seconde assemblée, mais le délai sera de cinq jours francs au moins, et de dix jours francs au plus.

Article 21) Ordre du jour.

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque.

Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire. Les délibérations ne peuvent porter que sur les points portés à l'ordre du jour; cependant, les membres de l'assemblée ont la faculté de discuter de toutes autres questions, sans pouvoir prendre à leur sujet de décision ayant force obligatoire.

Le point libellé "divers" ne pourra comprendre que des questions de très minime importance. Chacun des copropriétaires a le droit de demander l'inscription d'un point à l'ordre du jour. Cette demande sera faite par écrit en temps utile pour pouvoir être insérée dans la lettre de convocation.

Article 22) Indivision des voix.

En cas de démembrement du droit de propriété portant sur un lot privatif ou si celui-ci fait l'objet d'une indivision ordinaire, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée est suspendu, jusqu'à ce que les intéressés désignent celui qui exercera ce droit.

Article 23) Mandat.

Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non.

Article 24) Droit de vote.

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

Toutefois, 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.

Article 25) Quorum.

L'assemblée ne délibère valablement que si la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés . Si ce quorum n'est pas atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jour au moins. Elle pourra délibérer quels que soient le nombre de membres présents ou représentés, sauf si la décision requiert l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Article 26) Délibérations - Majorité.

Les délibérations sont prises aux deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés sauf le cas où une majorité plus forte est requise par la loi, les présents statuts ou par le règlement d'ordre intérieur et sauf recours pour toutes décisions abusives.

Si aucune proposition n'est admise à la majorité des deux tiers lors d'un premier vote, il pourra être procédé à une nouvelle délibération, le vote n'ayant dans ce cas pour objet que de départager les deux propositions ayant recueilli, lors du premier tour, le plus de voix.

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents à l'assemblée générale, mais de l'unanimité des copropriétaires concernés, les défaillants seront considérés comme s'opposant à la proposition. Lorsqu'une majorité spéciale est requise, elle doit s'entendre de la majorité des membres présents et représentés à l'assemblée générale.

Dans ce cas, les défaillants seront considérés comme consentants, à la condition expresse que dans la deuxième convocation, il ait été fait mention expresse de ce qu'en cas de défaillance, les copropriétaires défaillants seraient considérés comme d'accord sur la proposition.

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux écrits sur un registre spécial déposé au siège de l'association des copropriétaires. Il peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

Tout copropriétaire peut demander à consulter le registre des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement.

Lorsque les statuts mettent à charge de certains copropriétaires seulement les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, ces copropriétaires prennent seuls part au vote sur les

décisions relatives à ces dépenses.

Article 27) Procès-verbaux - Registre.

Les décisions de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial.

Tout copropriétaire peut consulter le registre et en prendre copie, sans déplacement, en présence de celui qui en a la garde. Il en est de même des autres archives de gestion de l'immeuble.

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

CHAPITRE I. - ASSURANCES

Article 1) - Assurances.

L'immeuble sera couvert notamment contre les risques d'incendie, la foudre, les explosions, chutes d'avions, dégâts d'ordre électrique, les dégâts causés par l'eau, les tempêtes et risques connexes, par un ou plusieurs polices comportant les garanties suivantes: le bâtiment pour sa valeur de reconstruction, le recours des voisins, le chômage immobilier, les frais de déblai, de démolition, de pompiers, de sauvetage et de conservation.

Ces périls et garanties seront couvert par les soins de tous les copropriétaires ou leur mandataire, dans la mesure et pour des montants à déterminer par l'assemblée générale, tant pour les parties privatives que pour les parties communes. L'assemblée appelée à délibérer de ce sujet, spécifiera et imposera éventuellement aux copropriétaires et aux occupants des lots privatifs une clause d'abandon de recours contre eux.

Article 2) Expéditions.

Chacun des copropriétaires a droit à un exemplaire des polices d'assurances.

Article 3) Primes à charge d'un seul.

Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires ou du chef du personnel qu'il emploie ou plus généralement pour toute raison personnelle à un des copropriétaires cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

Article 4) Assurances particulières.

a) Si des embellissements avaient été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les faire assurer à leurs frais; ils pourront néanmoins les assurer par un avenant à la police générale, mais à charge

d'en supporter la prime supplémentaire et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuelle.

b) Les copropriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité, estimeraient que l'assurance est faite pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de contracter pour leur compte personnel, une assurance complémentaire, à condition d'en supporter toutes les charges et primes. Dans les deux cas, les copropriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédant d'indemnité qui pourra être allouée par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront librement.

Article 5) Mobilier - Risques locatifs - Recours des voisins.

Chaque propriétaire ou occupant doit contracter personnellement, à ses frais, à une compagnie agréée par l'assemblée générale, une assurance suffisante pour couvrir, contre l'incendie et tous risques connexes, son mobilier de même que ses risques locatifs et le recours des voisins.

CHAPITRE II. - ENTRETIEN ET ASPECT

Article 6) Ensemble à obtenir.

Les travaux de peinture aux façades, tant de devant que de derrière, y compris les châssis, garde-corps et volets, devront être faits aux époques fixées suivant un calendrier établi par l'assemblée générale.

Les travaux relatifs aux choses privées, dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, par exemple la peinture, devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver l'immeuble en bon état d'entretien.

Article 7) Accès.

Les propriétaires doivent donner accès, par leurs locaux privés, pour tous contrôles, réparations, entretiens et nettoyages des parties communes et des différents compteurs (eau, gaz, électricité); il en sera de même pour les contrôles éventuels des canalisations privées, si leur examen est jugé nécessaire.

Les dégâts causés aux parties privatives par des réparations ou autres exécutés aux parties communes seront à charge des copropriétaires.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du premier juillet au trente septembre ni les jours fériés légaux.

Si les copropriétaires ou les occupants s'absentent,

ils peuvent remettre une clef de leur appartement, et éventuellement des parties privatives y annexé, à un mandataire habitant l'immeuble, dont le nom et l'adresse devront être connus, de manière à pouvoir accéder à l'appartement si la chose est nécessaire.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles ci-dessus.

CHAPITRE III. - ORDRE INTERIEUR

Article 8)

Les parties communes, notamment le hall d'entrée, les escaliers, paliers et dégagements, devront être maintenus libres en tout temps; il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit. Cette interdiction vise tout spécialement les vélos, les voitures et jouets d'enfants, et autres véhicules.

Les tapis et carpettes ne peuvent être battus ni secoués; les occupants devront faire usage d'appareils ménagers appropriés à cet effet.

Article 9)

Il ne pourra être fait, au profit des locaux privatifs, aucun travail de ménage dans les couloirs et sur les paliers communs.

Article 10)

Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux d'amenée de gaz en caoutchouc ou autres matières sujettes à rupture sous la pression du gaz; ces tuyaux doivent être rigides et métalliques.

Article 11)

Les occupants de l'immeuble sont autorisés, à titre de simple tolérance, à garder dans l'immeuble des animaux. Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance pourra être retirée pour l'animal dont il s'agit, par décision d'une assemblée générale.

Dans le cas où la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à la décision de l'assemblée, entraînera le contrevenant au paiement de dommages-intérêts, sans préjudice à toutes sanctions à ordonner par voie judiciaire.

Article 11bis)

Les propriétaires ou occupants du lot numéro un sont autorisés à affecter ledit lot à usage de sauna.

CHAPITRE IV. - REPARTITION DES FRAIS DE CHAUFFAGE,
D'EAU ET D'ELECTRICITE

Article 12) Service des eaux.

Il existe trois compteurs d'eau au sous-sol, soit un compteur pour le sous-sol du sauna, un compteur pour le rez-de-chaussée du sauna, un compteur pour le reste de l'immeuble.

Des compteurs de passage pour chaque appartement devront être installés aux frais des futurs copropriétaires desdits appartements.

Article 13) Gaz-Chauffage.

Chaque lot possède son compteur individuel au gaz qui se trouve au sous-sol.

Article 14) - Electricité

Parties communes

L'immeuble est pourvu d'un compteur pour l'électricité des parties communes. La consommation totale enregistrée par ce compteur, de même que la location de ce compteur, constitueront une charge commune à répartir au prorata des quotités indivises possédées par chaque propriétaire de lots privatifs.

Parties privatives

Chaque lot est pourvu au minimum d'un compteur d'électricité privatif sis au sous-sol;

Les locations de compteurs et les frais de consommation y afférents seront supportés exclusivement et totalement par chaque propriétaire respectif.

CHAPITRE V. - MORALITE - TRANQUILLITE

Article 15) Obligations de bienséance.

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

* Les lots privatifs sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage de logement, à l'exception du lot numéro un (1) qui pourra être affectée à usage de sauna.

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

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal; l'emploi modéré d'instruments de musique et d'appareils audio-visuels est autorisé. Les occupants seront tenus d'éviter que le

14^e RÔLE

fonctionnement de ces appareils n'incomode les occupants de l'immeuble. S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ils devront être munis de dispositifs atténuant ces parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques et de télévision. Aucun moteur ne pourra être installé dans les appartements. Cependant, le lot numéro un, ayant une activité de sauna, peut maintenir ses installations en l'état et essaiera dans la mesure du possible de minimiser au maximum les nuisances sonores des machines employées.

Article 16) Transmission des obligations.

Les baux consentis contiendront l'engagement des locataires d'utiliser l'immeuble en bon père de famille, et à se conformer aux prescriptions du présent règlement dont ils devront reconnaître avoir pris connaissance.

En cas d'infraction grave, dûment constatée, les baux devront être résiliés, à la demande des copropriétaires.

Article 17) Interdictions.

Il ne pourra être établi, dans l'immeuble, aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes.

Aucun dépôt de matière inflammables n'est autorisé, sauf l'accord exprès de l'assemblée générale.

Même si cette autorisation leur est acquise, ceux qui désireront avoir à leur usage personnel pareil dépôt, devront supporter seuls les frais supplémentaires d'assurances contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés aux copropriétaires de l'immeuble par cette aggravation de risques.

Les aménagements, les déménagements, les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, doivent se faire selon les indications à requérir du syndic (prévenu au moins cinq jours à l'avance) et donnent lieu à une indemnité dont le montant est déterminé par l'assemblée générale statuant la majorité absolue des voix.

Toute dégradation commise par leur manutention aux parties communes de l'immeuble, sera portée en compte au copropriétaire qui aura fait exécuter ces transports.

Article 18) Divers.

Les copropriétaires et leurs ayants droit, doivent satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie.

Article 19) Publicité - harmonie et style de la façade.

Il est interdit, sauf en ce qui concerne le sauna et sauf autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires, de faire de la publicité sur l'immeuble.

Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres des étages, sur les portes et sur les murs extérieurs, ni dans les escaliers, halls et passages.

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée des appartements, ou à côté d'elle, une plaque du modèle admis par l'assemblée des copropriétaires indiquant le nom de l'occupant et éventuellement sa profession.

Dans l'hypothèse ou par extraordinaire l'une ou l'autre profession dont question à l'article précédent serait exercée dans l'immeuble, il serait également permis d'apposer à l'endroit à désigner par l'assemblée générale, une plaque d'un modèle à admettre par l'assemblée des copropriétaires indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

A l'entrée commune, chacun des copropriétaires concernés disposera d'une boîte aux lettres; sur ces boîtes aux lettres peuvent figurer les noms et profession de son titulaire, l'étage qu'il occupe; ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, la comparante fait élection de domicile en son siège social.

FRAIS

Tous les droits, frais et honoraires des présentes sont à charge des futurs copropriétaires.

DONT ACTE

Fait et passé à Bruxelles, en l'Etude.

A la date préindiquée.

Les comparants nous déclarent qu'ils ont pris connaissance du projet d'acte au moins cinq jours ouvrables avant ce jour et que ce délai leur a été suffisant pour l'examiner utilement.

Après qu'il ait été donné lecture intégrale des mentions visées à l'article 12 alinéa premier de la loi organique du notariat et que le reste de l'acte ait été commenté, les comparants ont signé avec Nous, Notaire.

(suivent les signatures)

15^e et dernier RÔLE

ANNEXE : PLAN qui ne sera pas transcrit.

POUR EXPEDITION CONFORME
délivrée avant enregistrement en conformité de
l'article 173 1° du Code des Droits
d'Enregistrement

Répertoire n° 28940

Enregistrement acte :

Enregistré 11 rôle(s) 1 renvoi(s) au 1er bureau de l'Enregistrement de Jette
le 3 novembre 2005 volume 101 folio 18 case 19
Reçu 25,00 euros. L'Inspecteur Principal a.i. HANOT Ch.

Enregistrement : slan

Enregistré 1 rôle(s) slans renvoi(s) au 1er bureau de l'Enregistrement de Jette
le 3 novembre 2005 volume 6/21 folio 69 case 12
Reçu 25,00 euros. L'Inspecteur Principal a.i. HANOT Ch.

Enregistrement :

Enregistré _____ rôle(s) _____ renvoi(s) au 1er bureau de l'Enregistrement de Jette
le _____ volume _____ folio _____ case _____
Reçu _____ euros. L'Inspecteur Principal a.i. HANOT Ch.

Enregistrement :

Enregistré _____ rôle(s) _____ renvoi(s) au 1er bureau de l'Enregistrement de Jette
le _____ volume _____ folio _____ case _____
Reçu _____ euros. L'Inspecteur Principal a.i. HANOT Ch.

Enregistrement :

Enregistré _____ rôle(s) _____ renvoi(s) au 1er bureau de l'Enregistrement de Jette
le _____ volume _____ folio _____ case _____
Reçu _____ euros. L'Inspecteur Principal a.i. HANOT Ch.