



DE DONCKER
NOTAIRE - NOTARIS

Répertoire n° 2018/2195

Enregistrement : 50 €

Annexes : 100 €

- Pablo DE DONCKER Notaire -
- 51 rue du Vieux Marché aux Grains à 1000 Bruxelles -
- T. 02 219 53 20 / F. 02 219 87 67 / www.notdedoncker.be -

MD/ADB

L'AN DEUX MIL DIX-HUIT [REDACTED]
Le vendredi trente novembre, [REDACTED]
Par devant Nous, Maître Pablo DE DONCKER, notaire à Bruxelles (deuxième canton) [REDACTED]

PREMIERE PARTIE
DIVISION DE L'IMMEUBLE – ACTE DE BASE
Saint-Josse-ten-Noode, rue Godefroid de Bouillon 21 [REDACTED]

A COMPARU

1/ Madame [REDACTED] (unique prénom), [REDACTED] sans précision du jour ni du mois), titulaire du numéro national [REDACTED] de nationalité belge, domiciliée à [REDACTED]. Déclarant être divorcée non remariée et ne pas avoir fait de déclaration de cohabitation légale conformément à l'article 1475 du Code civil. Ici représentée par Monsieur [REDACTED] né à [REDACTED] titulaire du numéro national [REDACTED] de nationalité belge, domicilié à [REDACTED] en vertu d'une procuration authentique reçue par le notaire Pablo DE DONCKER, à Bruxelles, en date du 17 août 2018, dont une expédition (répertoire 2018-1478) restera ci-annexée.
Ci-après dénommée « le comparant ».

INTERVENTION
Sont ici intervenus :

2/ Mademoiselle [REDACTED] née à [REDACTED] le [REDACTED] titulaire du numéro national [REDACTED] de nationalité [REDACTED] domiciliée [REDACTED]; déclarant être célibataire et ne pas avoir fait de déclaration de cohabitation légale conformément à l'article 1475 du Code civil.

3/ Mademoiselle [REDACTED] (unique prénom), née à [REDACTED] le [REDACTED] titulaire du numéro national [REDACTED] de nationalité [REDACTED] domiciliée [REDACTED] déclarant être célibataire et ne pas avoir fait de déclaration de cohabitation légale conformément à l'article 1475 du Code civil.

4/ Monsieur [REDACTED] né à [REDACTED] le [REDACTED] titulaire du numéro national [REDACTED] de nationalité portugaise, domicilié à [REDACTED] déclarant être célibataire et ne pas avoir fait de déclaration de cohabitation légale conformément à l'article 1475 du Code civil.

Ci-après dénommés ensemble, invariablement, « les intervenants » ou « l'intervenant », même s'il y a trois intervenants. Les intervenants sub 3/ et sub 4/ sont tous deux ici représentés par [REDACTED] en vertu d'une procuration authentique reçue par le notaire Pablo DE DONCKER, à Bruxelles, en date du 21 novembre 2018, dont une expédition (répertoire 2018-2129) restera ci-annexée.



L'intervenant déclare expressément décharger le comparant de toute responsabilité relativement à la rédaction du présent acte rédigé entièrement à sa demande et suivant les indications et recherches effectuées par l'intervenant. L'intervenant, engageant ses ayants-droit, déclare renoncer irrévocablement et dès à présent à tout recours financier ou autres envers le comparant du chef du présent acte et de toutes conséquences liées directement ou indirectement au présent acte.

EXPOSÉ PREALABLE

Le comparant est propriétaire pour la totalité en pleine propriété du bien suivant :

Commune de SAINT-JOSSE-TEN-NOODE – 1^{re} division

Une maison avec dépendances sise **rue Godefroid de Bouillon 21**, contenant en superficie, d'après titre, 1 are 15 centiares 07 dixmillièmes, cadastrée, selon titre, section A, numéro 191 V 3 pour une superficie d'1 are 10 centiares et, selon extrait cadastral datant de moins d'un an, même section, même numéro, partition P0000, pour une même superficie.

Ci-après dénommée « **le bien** ».

ORIGINE DE PROPRIETE

A l'origine, l'immeuble précité appartenait à Monsieur _____ et son épouse, Madame _____, prénommée, alors ensemble à Saint-Josse-ten-Noode, pour l'avoir acquis de Monsieur _____, à Saint-Josse-ten-Noode, aux termes d'un acte reçu par le notaire Robert DE COSTER, à Schaerbeek, en date du _____ transcrit.

Aux termes d'un acte reçu par le notaire Christian HUYLEBROUCK, à Molenbeek-Saint-Jean, en date du _____, transcrit au 1^{er} bureau des hypothèques de Bruxelles sous la formalité

Monsieur _____ prénommé a cédé ses droits dans l'immeuble précité à

Madame AFKIR prénommée.

CONDITIONS SPECIALES ET SERVITUDES

Le comparant déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est pas grevé de conditions spéciales ou servitudes, qu'il n'en a conféré aucune, et que son titre de propriété, dont question dans l'origine de propriété ci-avant, n'en contient pas.

URBANISME

Généralités

Le Service de l'Urbanisme de la Commune de **Saint-Josse-ten-Noode** a communiqué au notaire soussigné, par courrier daté du **26 octobre 2018**, dont les parties déclarent avoir reçu une copie antérieurement à ce jour, et dont une copie restera annexée aux présentes, les renseignements textuellement reproduits ci-après :

« En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète en date du **19/10/2018** concernant le bien sis **Rue Godefroid de Bouillon 21** cadastré **Div.1-Sct.A-n°191v3**, 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.

A Renseignements urbanistiques relatifs aux dispositions réglementaires régionales et communales qui s'appliquent au bien :

1°) **En ce qui concerne la destination :**

Le bien se situe :

-Au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par l'Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, en zone d'habitation à prédominance résidentielle ;

Les zones et les prescriptions littérales du PRAS et du PAD sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.brussels>

Le périmètre des PPAS et des PL sont consultables sur le site internet suivant : www.brugis.be, leur contenu est disponible sur demande auprès du service urbanisme de la commune.

2°) **En ce qui concerne les conditions auxquelles une demande de permis ou de certificat d'urbanisme serait soumise :**

Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT),

-Les prescriptions du PRAS précité ;

Le solde des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles (CASBA) sont consultables à l'adresse internet suivante : <http://www.casba.irisnet.be/PRAS/ListeMaille.htm>;

-Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), approuvé par l'arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006 ;

-Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (RCU) A.G. du 30/04/2009 ;

Les prescriptions du PRAS et des règlements régionaux d'urbanisme sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <http://www.urbanisme.brussels>.

Le périmètre des PPAS, des PL et des RCU sont consultables sur le site internet suivant : www.brugis.be, leur contenu est disponible sur demande, auprès du service d'urbanisme de la commune.

3°) En ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :

(néant)

4°) En ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption :

(néant)

5°) En ce qui concerne les mesures de protection du patrimoine relatives au bien :

Pour ce qui concerne les éventuelles « autorisations patrimoine », des informations peuvent être obtenues à la Région, auprès de la Direction des Monuments et des Sites.

6°) En ce qui concerne l'inventaire des sites d'activités inexploités :

(néant)

7°) En ce qui concerne l'existence d'un plan d'alignement :

(1) La voirie le long de laquelle se situe le bien n'a pas fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par arrêté royal. Les limites sont, si nécessaire, à faire contrôler en soumettant un plan de bornage au géomètre communal ;

8°) Autres renseignements :

-(1) Le bien est compris dans le **contrat de rénovation urbaine** suivant : **Brabant Nord-Saint-Lazare A.G.23/11/2017** ;

- Afin de savoir dans quelle catégorie le bien est repris à l'inventaire de l'état du sol au sens de l'article 3,15° de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, des renseignements peuvent être pris auprès de l'IBGE, Site Tour et Taxi, avenue du Port 86c à 1000 Bruxelles ou via son site internet : www.bruxellesenvironnement.be

- Afin de vérifier si le bien est grevé d'une servitude pour canalisation pour transport de produits gazeux dans le cadre de la loi du 12 avril 1965, des renseignements peuvent être pris auprès de Fluxys Belgium SA, avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles

- Le bien se situe en zone d'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation (EDRLR) ;

- Le bien se situe dans le périmètre de la Zone de Revitalisation Urbaine ;

- En ce qui concerne une éventuelle question de zones inondables, nous vous invitons à prendre contact avenue Bruxelles-Environnement (IBGE) ;

- En ce qui concerne une éventuelle question de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la DURL ;

- En ce qui concerne une éventuelle question d'épuration, nous vous invitons à prendre contact avec Vivaqua ;

B. Au regard des éléments administratifs à notre disposition, ci-dessous, les renseignements urbanistiques complémentaires destinés au titulaire d'un droit réel qui a l'intention de mettre en vente ou en location pour plus de neuf ans le bien immobilier sur lequel porte ce droit ou de constituer sur celui-ci un droit d'emphytéose ou de superficie ou à la personne que ce titulaire mandate pour ce faire :

1°) En ce qui concerne les autorisations, permis et certificats :

- **Permis d'urbanisme/permis d'environnement :**

--URB/3820 de 1890 pour réaliser une annexe et modifier la façade

--URB/4577 de 1893 pour exhausser

--URB/7947 de 1909 pour réaliser une annexe

--URB/17.249 de 1987 pour réaliser des travaux de rénovation

La description des travaux autorisés et les éventuelles conditions d'octroi sont accessibles, sur demandes, auprès de l'autorité délivrante (commune ou Région).

2°) En ce qui concerne :

- La destination urbanistique licite de ce bien : **logement**

- La ou les utilisation(s) urbanistique(s) licite(s) de ce bien :

- sous-sol : caves

- rez-de-chaussée : 1 logement (living, cuisine, hall, wc séparé, salle de bains et 2 chambres à coucher) + cour

- 1^{er} étage avant: 1 logement (séjour, cuisine, salle de bains et une chambre à coucher)

- 2^e étage avant: 1 logement (séjour, cuisine, salle de bains et une chambre à coucher)

- combles : 1 studio

- 1 logement duplex niveaux 1^{er} et 2^{ème} arrière

- Le nombre de logements dans le bien : 5

3°) En ce qui concerne les constats d'infraction :

L'absence d'établissement d'un constat d'infraction ne permet pas de présumer de l'absence d'infraction.

Observations complémentaires : /

(...)

Remarques :

1. Les renseignements urbanistiques sont valables à la date du présent courrier. Une modification ultérieure de la législation ou la fourniture de nouvelles preuves d'occupation peuvent avoir pour conséquence de modifier les informations fournies.



2. Le présent document ne dispense pas de se rendre titulaire du permis d'urbanisme pour l'exécution de travaux ou l'accomplissement d'actes énumérés à l'article 98 § 1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT) ou par un règlement d'urbanisme conformément à l'article 98 § 2 du même Code, ou du permis de lotir exigé par l'article 103 du même Code.

3. Toute personne peut prendre connaissance auprès du service urbanisme de la commune du contenu des demandes de certificat ou de permis d'urbanisme ou de lotir introduites ou des certificats et permis délivrés, et obtenir copie des éléments communicables en vertu de l'ordonnance du 18 mars 2004 sur l'accès à l'information relative à l'environnement et à l'aménagement du territoire dans la Région de Bruxelles-Capitale.

4. Des copies ou extraits des projets de plans ou des plans approuvés, des permis de lotir non périmés, des plans d'alignement et des règlements d'urbanisme peuvent être obtenus auprès de l'administration communale. Celle-ci est susceptible de demander des frais relatifs à la délivrance de ces documents.

5. Le descriptif sommaire n'engage en rien la commune dès lors que celle-ci n'intervient pas dans son élaboration ».

Information-création d'une unité de logement

Le notaire soussigné attire l'attention du comparant sur le fait qu'il y a lieu d'obtenir, préalablement à la création d'une unité de logement supplémentaire, les autorisations urbanistiques nécessaires à cet égard.

Ordonnance relative à la gestion des sols pollués

Le comparant déclare avoir été informé des dispositions contenues dans l'Ordonnance du 05 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement du sol, lesquelles imposent notamment au vendeur d'un bien immobilier de transmettre à l'acquéreur, préalablement à la vente, une attestation du sol délivrée par l'administration de l'environnement et de l'énergie en Région de Bruxelles-Capitale, dénommée « Bruxelles Environnement », et, s'il ressort de cette attestation que la parcelle concernée est potentiellement polluée, de faire procéder, à moins d'en être dispensé expressément, à une reconnaissance de l'état de sol ainsi que, le cas échéant, au traitement de la pollution. L'attestation du sol délivrée par Bruxelles Environnement en date du **17 octobre 2018**, mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative à la parcelle sur laquelle est érigé l'immeuble prédécrit, stipule textuellement ce qui suit : «*La parcelle n'est actuellement pas inscrite dans l'inventaire de l'état de sol (...)*». Le comparant déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de cette attestation du sol et précise notamment, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, qu'à sa connaissance, aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée sur le terrain assiette du bien prédécrit.

Citerne à mazout

Le comparant déclare que le bien n'est pas équipé d'une citerne à mazout.

CECI EXPOSÉ, le comparant nous a requis d'acter authentiquement ce qui suit :

I. ACTE DE BASE

Le comparant a déclaré vouloir soumettre l'immeuble prédécrit avec le terrain au régime de la copropriété et de l'indivision forcée, le terrain et les parties communes de la construction devant constituer un accessoire inséparable des locaux privatifs, conformément à la loi du 08 juillet 1924 modifiée par la loi du 30 juin 1994 formant les articles 577-2 à 577-14 du Code civil et modifié par la loi du 2 juin 2010 modifiant le Code civil afin de moderniser le fonctionnement des copropriétés et d'accroître la transparence de leur gestion ayant paru au Moniteur belge du 28 juin 2010 et rentrant en vigueur le 01 septembre 2010. L'immeuble se trouvera ainsi divisé en parties privatives, qui seront la propriété privative et exclusive de chaque copropriétaire, et en parties communes, qui seront la propriété commune et indivisible de tous les copropriétaires.

II. DIVISION ET DESCRIPTION GENERALE DES BATIMENTS

En vue d'établir dès à présent le statut de l'immeuble prédécrit, le comparant a déclaré opérer la division de l'immeuble conformément à la description ci-après et aux plans ci-annexés, et comme suit:

PARTIES COMMUNES

Généralités

Sont parties communes : toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un ou de l'autre des locaux privatifs ou celles qui sont communes d'après la loi du 30 juin 1994 et d'après l'usage. 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. Tout droit réel et tout droit d'hypothèque créés sur un élément privatif grèvent de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend comme accessoire inséparable. Ces parties communes sont réparties ainsi qu'il est dit ci-après, pour chaque élément privatif.

Les parties communes de l'immeuble comprennent ainsi:

- le terrain, en ce compris la cour ;
- les fondations, les murs maîtres et les façades, les murs mitoyens, les murs de clôture et de refend, l'ossature de l'immeuble, en ce compris les éventuels piliers, poutres, et hourdis ;
- les fenêtres extérieures et portes extérieures,
- la toiture (*les toits*) comprenant les couvertures en tuiles, en zinc ou en roofing, la charpente, les sous-pentes, les éventuelles cheminées et leur souche, ainsi que les gouttières ;
- les entrées, porches et hall d'entrée avec leur portes et les boîtes aux lettres, les aéras, la feuille externe des portes palières, les couloirs et dégagements donnant accès aux locaux communs, la(les) cage(s) d'escalier et les escaliers, les paliers des étages (et éventuels paliers entre-étages) et leurs éventuelles fenêtres (*à l'exception des cages d'escalier, des escaliers et des paliers éventuellement expressément décrits comme privatifs*).
- l'appareillage électrique général, les parlophones et ouvre-portes ;
- les canalisations et conduites générales de toute nature (égouts, eau, gaz, électricité, aération, fumée, eaux pluviales et résiduaires), y compris les parties de ces canalisations traversant un élément privatif.
- et en général toutes les parties qui ne seront pas affectées à l'usage exclusif de l'un des copropriétaires.

Enumération des parties communes

Les parties communes se composent:

- au sous-sol : du local à compteur sous l'entrée (compteur d'eau), de l'espace pour compteurs jouxtant ce local (compteurs de gaz et électricité), des dégagements devant les caves, de la cage d'escalier avec l'escalier, des gaines techniques pour le passage des canalisations (eau, gaz, électricité, décharges, chutes, ...), du réseau d'égout enterré ;
- au rez-de-chaussée : du hall d'entrée avec la porte d'entrée de l'immeuble, de la cage d'escalier avec l'escalier, des gaines techniques pour le passage des canalisations (eau, gaz, électricité, décharges, chutes, etc) ;
- aux étages : de la cage d'escaliers avec les escaliers et les paliers, des gaines techniques pour le passage des canalisations (eau, gaz, électricité, décharges, chutes) et des conduits de fumée.

PARTIES PRIVATIVES

Chaque propriété privée comprendra les parties constitutives de l'unité privée, et notamment les revêtements de sol; les murs et cloisons intérieures et leurs portes; les mitoyennetés des murs et cloisons séparant entre eux les logements et les caves, ainsi que celles séparant ceux-ci des parties communes; les plafonds et faux-plafonds; les revêtements, enduits et toute décoration des murs et des plafonds; les portes palières à l'exclusion de la feuille extérieure; les portes des caves; les canalisations et conduites particulières jusqu'à leur raccordement à la conduite générale, y compris les parties de ces conduites à l'extérieur des éléments privatifs et traversant une partie commune et notamment les compteurs particuliers; les installations sanitaires, l'équipement des salles de bains et des cuisines, les installations de chauffage individuelles, les radiateurs et l'appareillage électrique ; en résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur des unités privées, et ce qui est à l'usage exclusif de leurs propriétaires ou occupants, et même ce qui se trouve à l'extérieur de ces locaux mais servant à l'usage exclusif de ces locaux.

DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES

Plans - transcription

L'ensemble de la copropriété, parties communes et parties privées, est décrit et figuré en un procès-verbal, reprenant un descriptif, une note avec le mode de calcul des quotités, un relevé des superficies, ainsi que les plans, le tout établi par Monsieur **Julian ISMAILI**, géomètre-expert immobilier, dont les bureaux sont établis à 1083 Ganshoren, rue Victor Lowet 53, en date du **22 septembre 2018**. Lesdits plans ont été **enregistrés dans la base de données des plans de délimitation du cadastre sous le numéro de référence 21014-10061**.

Lesdits procès-verbal, note et plans resteront annexés au présent acte pour être enregistrés avec le présent acte et seront déposés au bureau des hypothèques compétent pour information avec prière à l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale de ne pas les transcrire.

REPARTITION EN LOTS ET QUOTITES

- 1/ Le **LOT 1** étant le logement dénommé « **A1** » sis au **rez-de-chaussée**, comprenant:



-en propriété privative et exclusive : l'ensemble des pièces telles que figurées hachuré **rose** aux plans dont question ci-avant;

-en jouissance privative et exclusive : **la cour** à l'arrière telle que figurée sous «Cour» aux plans dont question ci-avant, à charge d'entretien;

-en copropriété et indivision forcée : 280/1.000èmes des parties communes dont le terrain.

2/ Le LOT 2 étant le logement dénommé « A2 » sis au premier étage avant, comprenant:

-en propriété privative et exclusive : l'ensemble des pièces telles que figurées en hachuré **bleu clair** aux plans dont question ci-avant;

-en copropriété et indivision forcée : 155/1.000èmes des parties communes dont le terrain.

3/ Le LOT 3 étant le logement-duplex dénommé « A3 » sis aux premier et deuxième étages arrière, comprenant:

-en propriété privative et exclusive :

*au premier étage arrière : l'ensemble des pièces telles que figurées en hachuré **vert** aux plans dont question ci-avant;

*au deuxième étage arrière : l'ensemble des pièces telles que figurées en hachuré **vert** aux plans dont question ci-avant;

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

4/ Le LOT 4 étant le logement dénommé « A4 » sis au deuxième étage avant, comprenant:

-en propriété privative et exclusive : l'ensemble des pièces telles que figurées en hachuré **bleu foncé** aux plans dont question ci-avant;

-en copropriété et indivision forcée : 152/1.000èmes des parties communes dont le terrain.

5/ Le LOT 5 étant le logement dénommé « A5 » sis au troisième étage, comprenant:

-en propriété privative et exclusive : l'ensemble des pièces telles que figurées en hachuré **orange** aux plans dont question ci-avant;

-en jouissance privative et exclusive : **la plate-forme** à l'arrière telle que figurée sous «Toit plat-Terrasse» aux plans dont question ci-avant, à charge d'entretien;

-en copropriété et indivision forcée : 133/1.000èmes des parties communes dont le terrain.

6/ La CAVE 1 étant la cave dénommée « C1 », sise au sous-sol, comprenant:

-en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte, telle que figurée sous «Cave 1» aux plans dont question ci-avant;

-en copropriété et indivision forcée : 6/1.000èmes des parties communes dont le terrain.

7/ La CAVE 2 étant la cave dénommée « C2 », sise au sous-sol, comprenant:

-en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte, telle que figurée sous «Cave 2» aux plans dont question ci-avant;

-en copropriété et indivision forcée : 4/1.000èmes des parties communes dont le terrain.

8/ La CAVE 3 étant la cave dénommée « C3 », sise au sous-sol, comprenant:

-en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte, telle que figurée sous «Cave 3» aux plans dont question ci-avant;

-en copropriété et indivision forcée : 4/1.000èmes des parties communes dont le terrain.

9/ La CAVE 4 étant la cave dénommée « C4 », sise au sous-sol, comprenant:

-en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte, telle que figurée sous «Cave 4» aux plans dont question ci-avant;

-en copropriété et indivision forcée : 3/1.000èmes des parties communes dont le terrain.

Soit un total de mille/millièmes (1.000/1.000^e)

La quote-part des propriétaires de chaque unité privative dans les parties communes, terrain compris, est exprimée en millièmes et forme un total de mille/millièmes pour l'immeuble.

Le nombre de millièmes possédés par chaque copropriétaire fixe sa contribution dans les charges communes, à l'exception de ce qui serait dit ci-après. Ce nombre est déterminé par la valeur des parties privatives; déterminée d'après son usage, sa localisation et sa surface.

Numéros parcellaires

Selon extrait joint à un courrier de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale daté du **30 novembre 2018**, les numéros parcellaires suivants ont été attribués respectivement auxdits lots :

- LOT 1 : numéro parcellaire A 191 Z 4 P0001 ;

- LOT 2 : numéro parcellaire A 191 Z 4 P0002 ;

- LOT 3 : numéro parcellaire A 191 Z 4 P0003 ;

- LOT 4 : numéro parcellaire A 191 Z 4 P0004 ;
- LOT 5 : numéro parcellaire A 191 Z 4 P0005 ;
- CAVE 1 : numéro parcellaire A 191 Z 4 P0006 ;
- CAVE 2 : numéro parcellaire A 191 Z 4 P0007 ;
- CAVE 3 : numéro parcellaire A 191 Z 4 P0008 ;
- CAVE 4 : numéro parcellaire A 191 Z 4 P0009 ;

OBSERVATIONS, ENTRETIEN, REPARATIONS

Compteurs

Chaque logement devra installer à ses frais et dans les règles de l'art de ses compteurs d'électricité et de gaz. Il n'y a qu'un compteur d'eau de la régie pour l'immeuble. La copropriété fera installer à frais commune des compteurs de passage pour chaque lot (sauf caves).

Il existe un compteur électrique pour les parties communes.

Chauffage et production d'eau chaude

Le chauffage et la production d'eau chaude seront individuels.

Cour

Le propriétaire dudit LOT 1 aura la jouissance privative et exclusive du cour, comme dit ci-dessus. Il en supportera seul les charges de leur entretien. Si ledit propriétaire reste en défaut d'entretenir ledit jardin, le syndic sera autorisé à faire exécuter les travaux nécessaires à cette fin et d'en réclamer le coût audit propriétaire, à l'exclusion des autres copropriétaires.

Plate-forme (toit plat) surmontant le LOT 3, aménagement en terrasse et construction au-dessus de cette plate-forme

Le propriétaire dudit LOT 5 auquel est attribué la jouissance privative de la plate-forme (toit plat) surmontant ledit LOT 3 supportera seul les charges de l'entretien de cette plate-forme. Si ce propriétaire reste en défaut d'entretenir cette plate-forme, le syndic sera autorisé à faire exécuter les travaux nécessaires à cette fin et d'en réclamer le coût à ce propriétaire, à l'exclusion des autres copropriétaires. Le propriétaire dudit LOT 5 pourra **aménager ladite plate-forme en terrasse**, à charge d'entretien, moyennant le respect des conditions dont question ci-après et ce, sans devoir obtenir l'accord des autres copropriétaires. Il devra, préalablement à cet aménagement, obtenir toutes les autorisations administratives (urbanistiques) requises, et effectuer ledit aménagement à ses frais, dans le respect des règles de l'art et à l'entière décharge des autres copropriétaires. La couverture de terrasse sera privative, la structure du toit et la membrane d'étanchéité, sous cette terrasse restant, quant à elles, des éléments communs. Ce changement d'affectation éventuel n'entraînera pas de modification dans la répartition des millièmes, le géomètre-auteur des plans ci-annexés ayant déjà intégré dans sa répartition cette potentielle future affectation. Pour autant que de besoin, les intervenants déclarent expressément savoir que bien qu'elle est figurée sous « Toit plat- Terrasse », la plate-forme précitée n'est actuellement pas reconnue comme terrasse.

En outre, le propriétaire dudit LOT 5 est autorisé, sans devoir obtenir l'accord des autres copropriétaires, à **construire un espace au-dessus de cette toiture plate, et ce en vue d'agrandir son lot uniquement** (à l'exclusion, notamment, de la création d'une unité privative supplémentaire, et notamment à l'exclusion, notamment, de la création d'une unité de logement supplémentaire). En raison de l'incorporation de ce nouvel espace à son lot, les constructions érigées par le propriétaire dudit LOT 5 viendront accroître les parties privatives et exclusives de ce lot sans jamais pouvoir être considérées comme acquises à la copropriété par accession, sauf ce qu'il en est des murs mitoyens si les dites constructions devaient s'y poser.

Privatisation de la partie supérieure de la cage d'escalier

Moyennant les autorisations administratives (urbanistiques) requises, le propriétaire dudit LOT 5 pourra privatiser la partie supérieure de la cage d'escalier dès la troisième marche palière **après le palier du deuxième étage**. Cette privatisation ne nécessitera aucune autorisation de la copropriété et n'entraînera pas de modification dans la répartition des millièmes. Les travaux concrétisant matériellement cette privatisation devront être réalisés dans les règles de l'art et aux frais exclusifs du propriétaire dudit LOT 5.

REGLEMENT DE COPROPRIETE

I. DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

1. Règlement d'ordre intérieur



Il pourra être établi un règlement d'ordre intérieur approuvé par l'assemblée générale des copropriétaires qui réglera les problèmes liés à la vie en commun dans l'immeuble y compris les devoirs et droits de chacun.

2. Modifications

a. Millièmes

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des parties privatives, notamment par suite de modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble, ou par suite de toute autre circonstance, la ventilation attributive des millièmes, telle qu'elle est établie dans le présent acte de base, ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale. Il n'est pas permis de diviser une unité privative. Il est permis de réunir plusieurs unités privatives d'un même niveau ou de niveaux différents mais se touchant par plancher et plafond; dans ce cas, les millièmes attachés aux deux unités réunies seront additionnées. Cette réunion est toujours soumise à l'obtention préalable éventuelle des autorisations administratives requises.

b. Parties privatives

Chaque propriétaire a le droit de jouir et de disposer de ses locaux privatifs dans les limites fixées par le présent règlement et à condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble. Chacun peut modifier comme bon lui semble la distribution intérieure de son lot privatif, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes ou les locaux des autres propriétaires. Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privatifs, la moindre modification aux choses communes, sauf à se conformer aux dispositions du paragraphe suivant. De plus, tous travaux d'importance touchant à la structure de l'immeuble doit recevoir l'assentiment des copropriétaires conformément à l'article 577-7 du Code Civil.

Des limites de la jouissance des parties privatives

Harmonie

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses dépendant privativement des entités privatives, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois/quarts des voix des propriétaires présents ou représentés.

Location

Le copropriétaire pourra donner sa propriété privative en location. Il est seul responsable de son locataire, ainsi que de tout occupant éventuel et a seul droit au vote inhérent à sa qualité de copropriétaire, sans pouvoir céder son droit à son locataire ou occupant à moins que ceux-ci ne soient dûment mandatés. Le type de location est libre et n'est jamais soumis à l'approbation d'un autre copropriétaire ou de l'assemblée générale de la copropriété. Les colocations, locations meublées, saisonnières ou touristiques (type « *Airbnb* ») sont explicitement autorisées, sous réserve des autorisations administratives éventuellement à ce requises.

Destination des lieux

Les diverses entités privatives, telles qu'elles résultent des plans ci-annexés, sont destinées, à l'exception des caves ou greniers, à usage principal d'**habitation**, non exclusive dans les lieux d'une activité professionnelle de type « profession libérale » à titre accessoire et non susceptible de causer un trouble de voisinage, sans préjudice aux autorisations administratives, et selon les dispositions plus particulièrement définies au règlement de copropriété. Les diverses entités privatives pourront également être affectées à des logements, bureaux, commerces (y compris Horeca), ou autres activités généralement quelconques, sans devoir obtenir l'autorisation préalable de la copropriété, mais pour autant qu'aient été obtenues les autorisations administratives éventuellement à ce requises.

c. Parties communes

Les travaux de modification aux parties communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée des copropriétaires, statuant à la majorité des trois/quarts des voix des propriétaires présents ou représentés.

3. Servitudes

Les copropriétaires doivent donner accès à leurs locaux privatifs pour tous travaux et réparations, nettoyage et entretien des parties communes.

Si les copropriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clé de leurs locaux privatifs à un mandataire habitant l'agglomération bruxelloise, mandataire dont le nom et l'adresse devront être portés à la connaissance du syndic, de telle manière que l'on puisse avoir accès aux locaux privatifs, si la chose était nécessaire. Les copropriétaires devront supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux parties communes, qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

4. Assurances

Assurance commune

L'immeuble sera toujours assuré contre les risques d'incendie et risques connexes, au moyen d'une assurance unique souscrite par le syndic au nom et pour compte de la copropriété. Si une surprime était exigée en raison de la profession exercée par un des copropriétaires, ou pour quelque autre cause que ce soit, inhérente à un des copropriétaires, cette surprime sera à charge du copropriétaire en cause. L'assurance tant des choses communes que des choses privées, à l'exclusion des meubles, sera faite à la même compagnie pour tous les copropriétaires, contre l'incendie, la foudre, les explosions causées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des tiers. L'assemblée générale décidera du choix de la compagnie dont question, des conditions de cette assurance ainsi que des montants pour lesquels elle est contractée, sauf pour les premières assurances qui ont été contractées par le comparant. Le syndic devra exécuter les décisions de l'assemblée sur ce point et faire à l'effet de cette assurance toutes les diligences nécessaires. Il acquittera les primes comme charges communes ; elles lui seront remboursées par les copropriétaires, chacun contribuant en proportion de ses droits dans les parties communes. Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours quand il leur sera demandé, pour la conclusion de ces assurances et signer les actes nécessaires, à défaut de quoi le syndic pourra de plein droit et sans mise en demeure les signer à leur place. Chacun des copropriétaires a droit à un exemplaire des polices d'assurance.

De la responsabilité en général

Le comparant fera assurer l'immeuble contre tous risques et souscrira la première police à cet effet. La prime sera une première charge commune.

Cas de sinistre

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le syndic et déposées en banque, sur un compte spécial à ouvrir au nom des copropriétaires. L'utilisation de ces indemnités sera réglée entre les copropriétaires, et le cas échéant comme suit :

A. Si le sinistre est partiel

Le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés. Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le syndic à charge de tous les copropriétaires, sauf le recours de ceux-ci contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien et ce à concurrence de cette plus-value. Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leur part dans les parties communes.

B. Si le sinistre est total

L'indemnité devra être employée à la reconstruction à moins qu'une assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement à la majorité requise par la loi. En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires, en proportion de leur part dans les parties communes et sera exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux légal courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de règlement dans ce délai. Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la reconstruction, seront tenus, si les autres copropriétaires en font la demande, dans le mois de la décision de l'assemblée, de céder à ceux-ci ou si tous ne désirent pas acquérir, à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande, tous leurs droits dans l'immeuble, mais en retenant la part leur revenant dans l'indemnité. Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties sera déterminé par deux experts nommés par le tribunal civil de la situation de l'immeuble, sur simple ordonnance à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté, pour les experts, de s'adjoindre un troisième expert pour les départager; en cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera commis de la même façon. Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront alors partagées ou licitées. L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la



licitation éventuelle, seront partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs quotités dans les parties communes.

Assurances supplémentaires

a/ Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les assurer à leurs frais, ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge d'en supporter la surprime et sans que les autres copropriétaires n'aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuelle.

b/ les propriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité, estimeraient que l'assurance est faite pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de faire, pour leur compte personnel, une assurance complémentaire, à condition d'en supporter toutes les charges et primes.

Dans les deux cas, les propriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait être alloué par suite de cette assurance complémentaire, et ils en disposeront en toute liberté.

Assurance contre les accidents

Une assurance sera le cas échéant contractée contre les accidents pouvant survenir à des préposés de la collectivité, de même que contre les accidents que ceux-ci pourraient provoquer en cette qualité.

Les conditions et le montant de ces assurances seront fixées par l'assemblée générale, le syndic devra exécuter les décisions de l'assemblée sur ce point avec diligence. Les primes seront payées par le syndic, elles lui seront remboursées par les copropriétaires. Une assurance sera également contractée par les soins du syndic contre les accidents de travail de la femme d'ouvrage conformément aux dispositions légales en vigueur. Pour ce qui concerne les premières polices d'assurances qui seraient contractées par la comparante tant pour les polices incendie que responsabilité civile, lois, *et caetera*, les copropriétaires seront tenus de les reprendre.

5. Actions en justice

Les droits de chaque copropriétaire à l'égard de la copropriété peuvent être défendus individuellement et chaque copropriétaire peut agir au nom et pour compte d'une copropriété défaillante conformément à l'article 577-9 du Code Civil.

6. Mitoyenneté - cession choses communes

L'association des copropriétaires pourra pour compte des copropriétaires vendre ou échanger les choses communes envers un tiers (mur mitoyen, local commun,...), en percevoir les prix et signer tout acte nécessaire à cet effet.

L'association des copropriétaires devra néanmoins tenir compte des droits des éventuels créanciers privilégiés.

II. CRITERES ET MODES DE CALCULS DE LA REPARTITION DES CHARGES

1. Principe

De même que les charges d'entretien, de réparation et d'administration des parties communes dont il est question dans l'acte de base, les charges nées des besoins communs seront supportées par les copropriétaires, proportionnellement à leurs millièmes dans les parties communes, éventuellement suivant des millièmes spécifiques, comme éventuellement indiqué ci-avant. Tels sont les dépenses de consommation des parties communes, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, ustensiles et fournitures et charges nécessaires au bon entretien de l'immeuble, et caetera. Le tout conformément à la loi sur la copropriété.

2. Impôts

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement sur chaque propriété privative, ces impôts seront répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs millièmes dans les parties communes de l'immeuble.

3. Responsabilité civile

La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code Civil) et de façon générale, toutes les charges de l'immeuble se répartissent proportionnellement aux millièmes dans les parties communes, sans préjudice au recours que l'association des copropriétaires pourrait avoir contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou copropriétaire.

4. Augmentation des charges

Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes pour son usage personnel, il supportera seul cette augmentation.

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES
ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

1. Dénomination

L'association des copropriétaires porte la dénomination de « **Association des copropriétaires Saint-Josse-ten-Noode, rue Godefroid de Bouillon 21** ».

2. Siège

Le siège de l'association se trouve dans l'immeuble objet du présent acte.

3. Pouvoirs

L'assemblée générale des copropriétaires dispose de tous les pouvoirs de gestion et d'administration de l'association des copropriétaires à l'exception de ceux attribués en vertu de la loi et des présents statuts au syndic et à chaque copropriétaire. Sous cette réserve, l'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit des intérêts communs. Elle dispose en conséquence des pouvoirs les plus étendus, en se conformant aux présents statuts et aux lois en la matière, de décider souverainement des intérêts communs.

4. Composition

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires quel que soit le nombre de quotités possédées par chacun d'eux. En cas de démembrement du droit de propriété ou d'indivision ordinaire, le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent celui qui exercera ce droit. Les parties régleront dans la même convention la contribution au fonds de réserve et au fonds de roulement; à défaut, l'usufruitier participera seul au fonds de roulement, le nu-propiétaire aura seul la charge relative à la constitution du fonds de réserve. Chaque copropriétaire pourra désigner un mandataire, copropriétaire ou non, pour le représenter aux assemblées générales, mais personne ne pourra représenter un copropriétaire s'il n'est pas porteur d'un mandat écrit sur lequel il sera stipulé expressément la date de l'assemblée générale, à peine de quoi le mandat sera réputé inexistant. Le syndic ne peut intervenir comme mandataire à l'assemblée générale. Le bureau de l'assemblée générale vérifie la régularité des procurations et statue souverainement à ce sujet. Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux. Faute de notification par les intéressés au syndic (par lettre recommandée ou contre accusé de réception) de tous changements d'adresse ou tous changements de propriétaire, les convocations seront valablement faites à la dernière adresse connue ou au dernier propriétaire connu.

5. Date et lieu de l'assemblée générale statutaire

L'assemblée générale annuelle se tient au cours des 15 premiers jours du mois de juin à l'heure et à l'endroit indiqué dans les convocations et à défaut au siège de l'association des copropriétaires.

6. Convocation

Le syndic doit convoquer l'assemblée générale ordinaire. Il peut, en outre, la convoquer à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété. Un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un/cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent demander la convocation de l'assemblée générale. Cette demande doit être adressée par pli recommandé au syndic qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les trente jours de sa réception. Tout copropriétaire peut également demander au juge d'ordonner la convocation d'une assemblée générale dans le délai que ce dernier fixe afin de délibérer sur la proposition que ledit copropriétaire détermine, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire. Les convocations sont envoyées quinze jours au moins avant la date de l'assemblée, par lettre ordinaire si l'assemblée a lieu à date fixe ou par lettre recommandée en cas de report de l'assemblée générale annuelle ou de convocation pour une assemblée générale extraordinaire; la convocation sera aussi valablement faite si les destinataires acceptent, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication. Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières.

7. Ordre du jour

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque l'assemblée. Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire. L'assemblée générale ne peut délibérer et voter que sur les points inscrits à l'ordre du jour. Les points soulevés sous le « divers » ne peuvent être valablement votés que si le détail en figurait au préalable à l'ordre du jour. Chacun des copropriétaires a le droit de demander l'inscription d'un point à l'ordre du jour.

8. Constitution de l'assemblée



L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire. L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires concernés sont présents, représentés ou dûment convoqués. Les délibérations et décisions d'une assemblée générale obligent tous les copropriétaires concernés sur les points se trouvant à l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés ou non, dissidents ou incapables.

9. Délibérations

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Les copropriétaires disposent d'une voix par millième (1.000) qu'ils possèdent dans les parties communes.

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. 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. Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les copropriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes. Si aucun des deux quorums n'est atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quels que soient le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires. Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires, sauf le cas où une majorité plus forte est requise par la loi, les présents statuts, ou par le règlement d'ordre intérieur. Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise. Sans préjudice à la règle de l'unanimité prévue ci-dessous, lorsque plus de deux propositions sont soumises au vote et lorsqu'aucune d'elle n'obtient la majorité requise, il est procédé à un deuxième tour de scrutin, seules les deux propositions ayant obtenu le plus de voix au premier tour étant soumises au vote. Les délibérations de l'assemblée générale sont consignées par les soins du syndic dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires. Ce registre peut être consulté sur place et sans frais par tous intéressés. Il est signé par le syndic. Les procès-verbaux doivent être consignés dans le registre au plus tard dans un délai de quinze jours par le syndic ou le copropriétaire désigné, à peine d'exposer sa responsabilité. Tout copropriétaire peut demander à consulter le registre des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement, au siège de l'association des copropriétaires.

10. Majorité spéciale - Unanimité

L'assemblée générale décide :

1° à la majorité des trois/quarts des voix :

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

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

c) dans toute copropriété de moins de vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, de la création et de la composition d'un conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2.

A cet effet, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété.

Sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale, le conseil de copropriété peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois quarts des voix. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour un an.

Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

d) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 577-8, § 4, 4°;

e) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires.

Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires.

2° à la majorité des quatre/cinquième des voix :

- a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété;
- b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci;
- c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle;
- d) de toute acquisition des biens immobiliers destinés à devenir communs;
- e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs.
- f) de la modification des statuts en fonction de l'article 577-3, alinéa 4;
- g) sans préjudice de l'article 577-3, alinéa 4, de la création d'associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, celles-ci pouvant uniquement préparer les décisions relatives aux parties communes particulières indiquées dans la décision. Ces propositions de décisions doivent être ratifiées lors de l'assemblée générale suivante.

En cas destruction totale ou partielle, les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont affectées par priorités à la reconstruction lorsque celle-ci est décidée.

Sans préjudice des actions exercées contre le propriétaire, l'occupant ou le tiers, responsable du sinistre, les copropriétaires sont tenus, en cas de reconstruction ou de remise en état, de participer aux frais en proportion de leur quote-part dans la copropriété.

Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, ainsi que sur toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble.

Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition, elle peut statuer, à la même majorité, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire.

S'il est décidé de la constitution d'associations partielles à la majorité requise par la loi, la modification des quotités de la copropriété nécessaire en conséquence de cette modification peut être décidée par l'assemblée générale à la même majorité.

B) SYNDIC

Nomination

Le syndic est élu par l'assemblée générale qui fixera les conditions de sa nomination et éventuellement de sa révocation.

Elle pourra choisir le syndic parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

Si le syndic est absent ou défaillant, un copropriétaire désigné par l'assemblée générale à la majorité absolue, au titre de syndic provisoire, remplit ses fonctions.

Le mandat de syndic est renouvelable et ne peut excéder trois ans.

Si le syndic est une société, l'assemblée générale désignera en outre le ou les personnes physiques habilitées pour agir en qualité de syndic.

Révocation - Délégation - Syndic provisoire

L'assemblée générale peut en tout temps révoquer le syndic.

Elle ne doit pas motiver sa décision. Elle peut également lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

Publicité

La publicité quant à la nomination du syndic se fera conformément à la loi.

Responsabilité - Délégation

Le syndic est seul responsable de sa gestion.

Il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord préalable de l'assemblée générale. Cette délégation ne peut intervenir que pour une durée ou à des fins déterminées.

Attributions du syndic

Le syndic a la charge de la gestion journalière de l'immeuble et partant de sa surveillance générale.

C'est ainsi qu'il veillera au bon fonctionnement de tout appareillage commun.

Il s'occupera des achats nécessaires et veillera à ce que la gestion soit faite d'une manière économique.

Il sera souscrit de même, un contrat d'entretien de toute autre installation qui requerrait un entretien régulier par des spécialistes.



Il assurera le fonctionnement de tous les services généraux (éclairage- chauffage- gaz- distribution d'eau- enlèvement des immondices- nettoyage des couloirs et autres parties communes).

Tous travaux d'entretien ou de réparation s'effectueront sous la surveillance du syndic ou, le cas échéant, d'un délégué technique désigné par ce dernier.

Mandat du syndic

L'association des copropriétaires délègue ses pouvoirs au syndic qui la représente et est chargé d'exécuter et de faire exécuter ses décisions, tant pour la gestion journalière que pour l'administration de l'immeuble.

Il engage l'association des copropriétaires pour toutes les questions courantes relevant des parties communes, vis-à-vis des sociétés distributrices d'eau, de gaz et d'électricité, les fournisseurs les plus divers, administrations, etcetera...

Le syndic instruit les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques.

Pouvoirs

Le syndic est chargé :

1. d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale ;
2. d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration;
3. d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires; dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires;
4. de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes;
5. de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 2, dans les trente jours de la demande qui lui en est faite par le notaire;
6. de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée. La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble.
7. de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas sur les comptes financiers de la copropriété;
8. de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires;
9. 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;
10. de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon fixée par le Roi;
11. de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, § 1er, 1°, d) une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré;
12. de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières;
13. de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de

l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital;

14. de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques conformément à l'article 1er, alinéa 1er, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotités et références des lots des autres copropriétaires;

15. 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. Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, des garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-11, § 5, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires;

16. de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter sur ces budgets.

Rémunération

Le mandat du syndic ou du syndic provisoire est gratuit ou rémunéré.

L'assemblée générale fixe sa rémunération éventuelle lors de sa nomination. Celle-ci constitue une charge commune générale.

Démission

Le syndic peut en tout temps démissionner moyennant un préavis de minimum trois mois, sans que celui-ci puisse sortir ses effets avant l'expiration d'un trimestre civil.

Cette démission doit être notifiée par pli recommandé transmis au conseil de gérance ou à défaut de celui-ci au président de la dernière assemblée générale.

COMMISSAIRE AUX COMPTES

L'assemblée générale des copropriétaires désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaires ou non, dont les obligations et compétences sont déterminées par le règlement de copropriété (article 577-8/2).

DEVOIR DE CONSEIL

Le comparant et l'intervenant reconnaissent que le notaire soussigné les a informés des obligations particulières imposées aux notaires par l'article 9 paragraphe premier alinéa 2 et 3 de la loi organique du notariat. Ils reconnaissent que le notaire soussigné a attiré leur attention sur le droit de chaque partie de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil, en particulier quand l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés est constatée. Le comparant et l'intervenant ont déclaré qu'à leurs yeux, il n'existe pas d'intérêt contradictoire et que toutes les conditions requises dans le présent acte sont équilibrées et qu'ils les acceptent. Ils confirment d'ailleurs que le notaire soussigné les a valablement informés sur les droits, obligations et charges qui découlent du présent acte et qu'il les a conseillés équitablement.

Le comparant et l'intervenant déclarent, en outre, que dans le cas où les clauses et conditions de cet acte s'écarteraient de celles contenues dans toute autre convention ayant le même objet qui pourrait être intervenue antérieurement, *ou s'écarteraient du rapport du géomètre annexé aux présentes, le présent acte, qui est le reflet exact de leur volonté, prévaudra.*

CERTIFICAT D'IDENTITE

Conformément à l'article 11 de la loi Organique, le notaire instrumentant confirme le nom, le(s) prénom(s), le lieu et la date de naissance ainsi que le domicile des parties signataires au vu des documents d'identité probants susmentionnés.

Conformément à l'article 139 de Loi Hypothécaire, le notaire instrumentant certifie le nom, le(s) prénom(s), le lieu et la date de naissance ainsi que le domicile des parties signataires d'après les documents d'identité probants susmentionnés et, pour autant que possible, le registre national des personnes physiques, et ce de leur accord exprès.

DISPOSITIONS FINALES

1. Chaque comparant déclare:



- que son état civil est conforme à ce qui est précisé ci-avant;
- qu'il n'a à ce jour déposé aucune requête en règlement collectif de dettes;
- qu'il n'est pas pourvu d'un administrateur provisoire ou d'un conseil judiciaire;
- qu'il n'a pas déposé de requête dans le cadre de la législation sur la continuité des entreprises (ex-concordat);
- qu'il n'est pas pourvu d'un administrateur provisoire désigné par le Tribunal de Commerce;
- qu'il n'a pas été déclaré en faillite non clôturée à ce jour; et, d'une manière générale, qu'il n'est pas dessaisi de l'administration de ses biens.

2. Les parties confirment pour autant que de besoin que les éventuels actes antérieurs auxquels il est fait référence dans le présent acte forment un tout avec le présent acte pour valoir ensemble comme acte authentique.

3. Le comparant et les intervenants déclarent avoir reçu le projet du présent acte en date du mercredi **28 novembre 2018** et déclarent que le délai écoulé entre cette date et la signature des présentes leur a été suffisant pour en prendre parfaite connaissance.

DECLARATION POUR LE CODE DES DROITS ET TAXES DIVERS

Pour répondre au prescrit de l'article 6 du Code des droits et taxes divers le notaire instrumentant mentionne : « Droit d'écriture de cinquante euros (€50) » payé sur déclaration par le notaire instrumentant aux présentes.

DONT ACTE EN MINUTE.

Fait et passé à Bruxelles, en l'étude, date que dessus.

Et, après lecture commentée et intégrale du présent acte et de ses annexes, le comparant et les intervenants ont signé avec nous, Notaire.

Mention d'enregistrement

eRegistration - Formalité d'enregistrement

Mention d'enregistrement

Acte du notaire Pablo DE DONCKER à Bruxelles le 30-11-2018, répertoire 2018/2195

Rôle(s): 16 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE BRUXELLES 1 le sept décembre deux mille dix-huit (07-12-2018)

Référence ACP (5) Volume 000 Folio 000 Case 19697

Droits perçus: cinquante euros zéro eurocent (€ 50,00)

Le receveur

Mention d'enregistrement

eRegistration - Formalité d'enregistrement

Mention d'enregistrement

Annex.-2018/2195-BRUXELLES1_AA

Annexe à l'acte du notaire Pablo DE DONCKER à Bruxelles le 30-11-2018, répertoire 2018/2195

Rôle(s): 32 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE BRUXELLES 1 le sept décembre deux mille dix-huit (07-12-2018)

Référence ASSP (6) Volume 000 Folio 100 Case 6693

Droits perçus: cent euros zéro eurocent (€ 100,00)

Le receveur

Mention d'hypothèque

eRegistration - Formalité d'hypothèque

Mention d'hypothèque

Acte du notaire Pablo DE DONCKER à Bruxelles le 30-11-2018, répertoire 2018/2195

Transcrit au bureau Sécurité juridique BRUXELLES 1

Le sept décembre deux mille dix-huit (07-12-2018)

Montant: deux cent trente euros (€ 230,00)

Rétribution forfaitaire

Approuvée la rature de
0 mot(s) nul(s)
0 ligne(s) nulle(s)
0 chiffre(s) nul(s)
0 lettre(s) nulle(s)
dans le présent acte

€ 230,00
Total
€ 230,00
Réf. : 48-T-07/12/2018-07493
Le conservateur des hypothèques

POUR EXPEDITION CONFORME



