

- 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

DIVISION DE L'IMMEUBLE – ACTE DE BASE
Molenbeek-Saint-Jean, rue de l'Indépendance 115

L'AN DEUX MIL DIX-HUIT.

Le jeudi cinq juillet.

Par devant Nous, Maître Pablo DE DONCKER, notaire à Bruxelles.

A COMPARU

[REDACTED]

Ci-après dénommée « **l'intervenant** ».

L'intervenant déclare par les présentes 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.



Déclaration préalable

[REDACTED]

son droit d'acquérir l'immeuble ci-après décrit :

[REDACTED]

[REDACTED] présenté comme dit est, a déclaré être propriétaire pour la totalité en pleine propriété du bien suivant :

Commune de MOLENBEEK-SAINT-JEAN – 3^e division

Une maison d'habitation avec atelier (selon titre) sise **rue de l'Indépendance 115**, où elle présente, selon titre, un développement de façade de 5 mètres 50 centimètres, pour une contenance, selon titre ancien, d'1 are 26 centiares, cadastrée, selon titre, section B, numéro 788/U/3, pour une même contenance, et selon extrait cadastral datant de moins d'un an, même section, numéro 788/G/6, partition P0000, pour une même contenance.

Ci-après dénommée « **le bien** ».

ORIGINE DE PROPRIETE

[REDACTED]

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 Molenbeek-Saint-Jean a communiqué, par courrier daté du **05 décembre 2017**, dont le comparant et l'intervenant déclarent avoir reçu une copie antérieurement à ce jour, avec ses annexes, et dont une copie restera annexée aux présentes, les renseignements textuellement reproduits ci-après :

«En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques en date du 23/11/2017, (payé le 23/11/2017) concernant le bien sis **Rue de l'Indépendance 115** cadastré 21523/B/788/G/6, 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 REGLEMENTAIRES REGIONALES 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 arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, en zone(s) **zone de forte mixité, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement**,
- Au Plan Régional de Développement Durable (PRDD): Zone de Rénovation Urbaine (ZRU)
- Zone d'enseignement restreinte au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU)

Les zones et les prescriptions littérales du PRAS 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 un projet de construction serait soumis:

Doivent être respectées les dispositions des textes légaux suivants:

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) du 21 novembre 2006
- Règlement Communal sur les Bâtisses du 15 avril 1932
- Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) démographique du 2 mai 2013

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

Par mesure transitoire, les immeubles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1^{er} janvier 1932 sont considérés comme inscrits dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région (article 333 du CoBAT).

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 :

(néant)

8°) Autres renseignements :

- 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 Bruxelles Environnement, Site de Tour & Taxis, avenue du Port 86C/3000B 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 ;

- **Dans le cas d'un rez-de-chaussée commercial**, il y a lieu, préalablement à toute modification de l'activité commerciale:

- de posséder toutes les autorisations nécessaires en fonction du type de commerce envisagé (permis d'urbanisme relatif à un changement d'utilisation ou à un changement d'activité commerciale, permis d'environnement, attestation relative aux débits de boissons, etc).

B. AU REGARD DES ELEMENTS ADMINISTRATIFS A NOTRE DISPOSITION, CI-DESSOUS, LES RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES COMPLEMENTAIRES DESTINES A TOUT TITULAIRE D'UN DROIT REEL SUR UN BIEN IMMOBILIER, AUX PERSONNES QU'IL AUTORISE OU MANDATE AINSI QU'A TOUTE PERSONNE INTERVENANT A L'OCCASION DE LA MUTATION D'UN BIEN IMMOBILIER :

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

Veuillez noter que le permis d'urbanisme a une durée de validité de deux ans. Les travaux doivent être réalisés ou entamés conformément aux conditions et plans du permis d'urbanisme dans les deux ans de sa délivrance.



-Permis d'Urbanisme référencé PU-28287, pour la modification de la toiture, la modification de la façade et l'aménagement intérieur de 3 logements, délivré le 12/05/1961.

Permis d'urbanisme valable(s) pour autant que les travaux soient réalisés conformément aux plans cachetés et aux conditions émises.

2°) En ce qui concerne les affectations et utilisations licites:

Au regard des éléments administratifs à notre disposition (PU 28287), nous confirmons les **affectations et utilisations suivantes** :

--> Immeuble à appartements

Rez-de-Chaussée/entre-sol : accès et garage pour 4 voitures (lié aux logements des étages)

R+1 : 1 appartement

R+2 : 1 appartement

R+3 : 1 appartement

Vous trouverez en annexe les plans du PU 28287

3°) Observations complémentaires:

Veillez noter que toutes les menuiseries, châssis et portes doivent, en cas de changement, être remplacés à l'identique en respectant les matériaux d'origine, (bois dans le cas présent) ainsi que les divisions, cintrages, imposte vitrée, etc. Si ces particularités ne sont pas respectées, le bien sera grevé d'une infraction.

4°) En ce qui concerne les constats d'infraction:

Néant.

5°) Antennes Paraboliques:

Selon le règlement général de police coordonné adopté le 30/06/2005, Article 58, et selon l'arrêté du gouvernement de la région de Bruxelles-capitale déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune ou de la commission royale des monuments et des sites ou de l'intervention d'un architecte du 13 novembre 2008.

Les propriétaires ou utilisateurs d'antennes, de paraboles et d'enseignes lumineuses doivent constamment en contrôler la parfaite stabilité.

Les antennes ne peuvent jamais être installées en façade avant d'immeuble ou ne peuvent pas être visibles depuis l'espace public.

Toute antenne ou toute enseigne lumineuse ou non, qui n'est plus utilisée, devra être enlevée dans les trente jours suivant la cessation de l'usage.

Celui qui enfreint les dispositions du présent article sera puni d'une amende administrative d'un montant maximum de 210 euros. En outre, il est tenu d'enlever l'antenne, l'enseigne lumineuse et/ou la parabole concernée, faute de quoi la Commune se réserve le droit d'y pourvoir aux frais, risques et périls du contrevenant.

6°) Vente immobilière et infraction urbanistique:

Aucun actes, travaux et modifications visés à l'article 98 §1 et 205/1 ne peuvent être effectués sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ou que la déclaration urbanistique préalable n'a pas été faite.

En outre, dans le cadre des sanctions prévues suite à une infraction urbanistique, il est à noter que l'article 308 du Cobat prescrit que, «à la demande des acquéreurs ou des locataires le Tribunal peut annuler aux frais du condamné, leurs titres d'acquisition ou de location, sans préjudice du droit à l'indemnisation à charge du coupable».

De plus, la commune signale que les renseignements urbanistiques repris ci-dessus n'entérinent nullement les différents changements d'affectation ou d'utilisation du bien ayant éventuellement eu lieu depuis le 01/12/1993 sans autorisation.

En cas d'infraction, non connue à ce jour par nos services, ce courrier ne régularise nullement ces dernières [...].

Par un courriel adressé à l'étude du notaire DE DONCKER soussigné en date du 08 mars 2018, dont les comparant et intervenant déclarent avoir reçu copie antérieurement à ce jour, le service de l'Urbanisme de ladite Commune a précisé textuellement ce qui suit au sujet du garage du bien prédécrit :

« **De:** PLANQUE Marie-Charlotte <mplanque@molenbeek.irisnet.be>

Envoyé: jeudi 8 mars 2018 17:40

(...)

Objet: RE: RU.3515.2017 (M. Tastenoe)- Molenbeek, rue de l'Indépendance 115

Chère [lire : Cher] Monsieur,

(on omet) si l'on se réfère au plan, il ne s'agit pas tant d'un garage classique mais d'un rez-de-chaussée affecté à du garage. Donc oui, il peut être divisé du reste.

Le service de l'urbanisme reste à votre disposition pour tout renseignement supplémentaire.

Bien à vous,

Macha PLANQUE

Architecte

Service de l'Urbanisme / Dienst Stedenbouw

Commune de Molenbeek-Saint-Jean / Gemeente Sint-Jans-Molenbeek

Rue du Comte de Flandre, n°20 Graaf van Vlaanderenstraat

Bruxelles 1080 Brussel

T 02 / 412 37 34 • F 02 / 412 36 83 ».

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.

Environnement – gestion des sols pollués

Permis

Le comparant déclare que le bien n'a, à sa connaissance, pas fait l'objet d'un permis d'environnement, et qu'il n'est pas exercé ou qu'à sa connaissance, il n'a pas été exercé dans ou sur le bien une activité reprise dans la liste des activités qui imposent la demande d'un tel permis (Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 04 mars 1999), à l'exception de ce qui est mentionné ci-après et de ce qui est mentionné dans la lettre de la Commune de Molenbeek-Saint-Jean, datée du 20 octobre 2016, dont le comparant et l'intervenant déclarent avoir reçu une copie antérieurement à ce jour. Il est relevé que cette lettre stipule ce qui suit : « *Le bien fait l'objet d'un constat d'infraction dressé le 26/01/2006, ayant pour objet l'utilisation du rez-de-chaussée/entresol comme atelier de placement d'accessoires, de réparation et d'entretien de véhicules sans permis d'environnement ni permis d'urbanisme pour la modification de l'affectation* ».

Ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 05 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués

Le comparant déclare, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, qu'à sa connaissance, aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée dans ou sur le bien, à l'exception de ce qui est mentionné ci-avant et ci-après. En outre, les parties déclarent avoir été informées du contenu du document émanant de l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (IBGE), intitulé «RECONNAISSANCE DE L'ETAT DU SOL, ETUDE DETAILLEE ET ETUDE DE RISQUE: DECLARATION DE CONFORMITE», portant la référence «SOL/ahenry/SOL/00248/2017», et daté du **02 août 2017**. Il est relevé que ce document mentionne que la parcelle objet des présentes est classée en « **catégorie 3** », à savoir «**Parcelle polluée, sans risque** » et stipule ce qui suit : « *Vu que cette parcelle est polluée, les restrictions d'usage et les mesures de suivi imposées par Bruxelles Environnement (à fournir par le cédant de droits réels ou de permis d'environnement au cessionnaire) doivent impérativement être respectées et/ou mises en oeuvre. Les travaux d'excavation et/ou de pompage d'eau souterraine ne peuvent avoir lieu sans un projet d'excavation de terres polluées et/ou un projet de pompage d'eau souterraine préalablement approuvé par Bruxelles Environnement, ou un projet de gestion du risque/d'assainissement préalablement déclaré conforme par Bruxelles Environnement* ». Les parties déclarent avoir reçu copie de ce document antérieurement à ce jour et avoir reçu toute explication au sujet de celui-ci.

Par ailleurs, le comparant et l'intervenant reconnaissent avoir reçu, antérieurement à ce jour, une copie complète de l'attestation du sol relative à la parcelle objet des présentes. Cette attestation, datée du **15 décembre 2017**, stipule que cette parcelle est classée dans la catégorie suivante : «**catégorie 3 : parcelle polluée sans risque**» et textuellement ce qui suit :

«Activités à risque

Bruxelles environnement dispose de l'historique suivant pour cette parcelle.

	Rubrique – Activité à risque''	Année début	Année fin	Permis d'environnement connu par l'IBGE ?
	97- Traitement chimique ou électrochimique des métaux ou d'objets en métal 99-Dégraissage de métaux ou d'objets en métal dans des appareils ou dans des cuves	1947	1977	Permis à l'IBGE: PROV06863/ 000006683 »



Les parties dispensent le notaire soussigné de reproduire plus amplement aux présentes le contenu de cette attestation.

Les parties déclarent qu'elles ne détiennent pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de cette attestation du sol.

Citerne à mazout

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

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

A titre transitoire et pour assurer une mise en place harmonieuse des organes de la copropriété, il est stipulé que :

- 1) la première assemblée générale des copropriétaires sera réunie par l'administrateur provisoire prénommé, qui en assurera la présidence ;
- 2) le comparant continuera à assurer la gestion de l'immeuble jusqu'à la tenue de cette première assemblée générale des copropriétaires ;
- 3) les polices d'assurance souscrites par le comparant seront maintenues jusqu'à leur terme, ou, au plus tôt, jusqu'à un mois après la première assemblée générale, à charge pour les copropriétaires d'en payer les primes à compter de leur entrée en jouissance, en fonction de leurs millièmes dans les parties communes.

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 02 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 cet immeuble conformément à la description ci-après et aux plans ci-annexés (dont question ci-après), 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.

Enumération des parties communes

Enumération des parties communes générales

Sont communs à tous les propriétaires, et forment les parties communes *générales* :

- le terrain (en ce compris la cour) ;
- les fondations, les gros murs, les façades et les murs mitoyens, les murs de clôture et de refend, l'ossature de l'immeuble, en ce compris les éventuels piliers, poutres, et hourdis, le gros œuvre des terrasses, mais non le recouvrement ni les balustrades ou parapets, **et à l'exception de ce qui est dit ci-après au sujet de la terrasse qui pourra être aménagée sur la toiture plate couvrant le LOT 3;**
- sauf ce qui est dit ci-après au sujet de la possibilité d'aménager en terrasse la toiture surmontant le LOT 3 ci-après plus amplement décrit**, la toiture comprenant la couverture (en zinc ou en roofing), la charpente, les sous-pentes ;
- les gouttières;
- les éventuelles cheminées et leur souche ;

-le réseau de conduites pour usage commun, les gaines techniques, et les gouttières ;
-et toutes les parties de l'immeuble qui sont destinées à l'usage de tous ou qui ne sont pas reprises comme *parties privatives*, ni comme *parties communes spéciales*.

Tout élément à usage commun ou destiné à un lot mais situé dans un autre, tel que compteurs ou conduits techniques, devra faire l'objet d'une servitude d'accès permanente perpétuelle et gratuite au profit de celui qui doit y accéder.

Il est souligné que, comme dit ci-après sous le titre «REPARTITION EN LOTS ET QUOTITES», le LOT 3 comprendra en propriété privative, la toiture surmontant ce lot si le propriétaire de ce lot aménage cette toiture en terrasse et/ou décide d'augmenter le volume de son lot par la création d'un ou plusieurs étages supplémentaires. Dans pareils cas, cette toiture ne sera donc plus commune.

Énumération des parties communes spéciales

Sont communes aux propriétaires des LOT 1, LOT 2, LOT 3, CAVE 1, CAVE 2 et CAVE 3 ci-après plus amplement décrits, et forment les parties communes *spéciales*, les parties figurées en rouge aux plans ci-annexés, savoir :

- le hall du rez-de-chaussée et le dégagement devant les caves ;
- le hall d'entrée sis au rez-de-jardin et la porte à rue y donnant accès ;
- l'escalier et la cage d'escalier ;
- les paliers des étages.

Les propriétaires des LOT 1, LOT 2, LOT 3, CAVE 1, CAVE 2 et CAVE 3 ont la jouissance de ces parties communes spéciales, **à l'exclusion du propriétaire du LOT 4.**

Tout élément destiné au LOT 4 mais qui serait situé dans les parties communes spéciales, tel que compteurs ou conduits techniques, fait l'objet d'une servitude d'accès permanente perpétuelle et gratuite au profit du LOT 4.

PARTIES PRIVATIVES

Chaque propriété privée comprendra les parties constitutives de l'unité privative, et notamment les revêtements de sol; les murs et cloisons intérieures et leurs portes; les mitoyennetés des murs et cloisons séparant entre eux les appartements 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 privatives, 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.

Est également privative **la porte d'entrée du garage donnant accès à la rue de l'Indépendance.**

DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES

Plans - transcription

L'ensemble de la copropriété, parties communes et parties privatives, 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 en date du **06 avril 2018** par le **Géomètre-Expert Baudouin DUFOUR**, agissant au nom de la société privée à responsabilité limitée BETOP, dont les bureaux sont établis à 1090 Jette, rue de l'Eglise Saint-Pierre 21 boîte 7. Selon extrait joint à un courrier de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale (Cadastré) daté du **10 avril 2018**, ces plans ont été **enregistrés dans la base de données des plans de délimitation du cadastre sous le numéro de référence 21523/10102.**

Lesdits procès-verbal 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 Monsieur le Conservateur de ne pas les transcrire.

REPARTITION EN LOTS ET QUOTITES

1/Le LOT 1 étant le logement sis au rez-de-jardin (rez surélevé), comprenant:

-en propriété privative et exclusive : l'ensemble des pièces telles que figurées sous « LOT 1 » aux plans du géomètre dont question ci-avant ;



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

-en copropriété et indivision forcée : 260/1.000èmes des parties communes générales, dont le terrain, et 260/801èmes des parties communes spéciales ;

2/Le LOT 2 étant le logement sis au premier étage, avec terrasse, comprenant:

-en propriété privative et exclusive : l'ensemble des pièces telles que figurées sous « LOT 2 » aux plans du géomètre dont question ci-avant ;

-en jouissance privative et exclusive : **la terrasse à l'arrière** telle que figurée sous «TERRASSE» en hachuré **gris** aux plans du géomètre dont question ci-avant, à charge d'entretien ;

-en copropriété et indivision forcée : 265/1.000èmes des parties communes générales, dont le terrain, et 265/801èmes des parties communes spéciales ;

3/Le LOT 3 étant le logement sis au deuxième étage, comprenant:

-en propriété privative et exclusive : l'ensemble des pièces telles que figurées sous « LOT 3 » aux plans du géomètre dont question ci-avant;

-en jouissance privative et exclusive : **la terrasse à l'arrière** telle que figurée sous «TERRASSE» en hachuré **bleu turquoise** aux plans du géomètre dont question ci-avant, à charge d'entretien ;

-en copropriété et indivision forcée : 265/1.000èmes des parties communes générales, dont le terrain, et 265/801èmes des parties communes spéciales ;

4/Le LOT 4 étant le garage sis au rez-de-chaussée, comprenant:

-en propriété privative et exclusive : l'ensemble des pièces telles que figurées sous « LOT 4 » aux plans du géomètre dont question ci-avant ;

-en copropriété et indivision forcée : 199/1.000èmes des parties communes générales, dont le terrain (aucun millième dans les parties communes spéciales) ;

5/La CAVE 1 sise au rez-de-chaussée, comprenant:

-en propriété privative et exclusive : la cave telle que figurée sous « CAVE 1 » aux plans du géomètre dont question ci-avant ;

-en copropriété et indivision forcée : 3/1.000èmes des parties communes générales, dont le terrain, et 3/801èmes des parties communes spéciales ;

6/La CAVE 2 sise au rez-de-chaussée, comprenant:

-en propriété privative et exclusive : la cave telle que figurée sous « CAVE 2 » aux plans du géomètre dont question ci-avant ;

-en copropriété et indivision forcée : 3/1.000èmes des parties communes générales, dont le terrain, et 3/801èmes des parties communes spéciales.

7/La CAVE 3 sise au rez-de-chaussée, comprenant:

-en propriété privative et exclusive : la cave telle que figurée sous « CAVE 3 » aux plans du géomètre dont question ci-avant ;

-en copropriété et indivision forcée : 5/1.000èmes des parties communes générales, dont le terrain, et 5/801èmes des parties communes spéciales.

Soit un total de 1.000/1.000èmes pour ce qui concerne les parties communes générales et 801/801èmes pour ce qui concerne les parties communes spéciales.

La quote-part des propriétaires de chaque unité privative dans les parties communes **générales**, terrain compris, est exprimée en 1.000èmes et forme un total de 1.000/1.000èmes, et la quote-part des propriétaires de chaque unité privative dans les parties communes **spéciales** est exprimée en 801èmes et forme un total de 801/801èmes.

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 ledit extrait joint à un courrier de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale (Cadastre) daté du **10 avril 2018**, les numéros parcellaires suivants ont été attribués respectivement auxdits lots :

- LOT 1 : numéro parcellaire **B 788 T 6 P0004**,

- LOT 2 : numéro parcellaire **B 788 T 6 P0005**,

- LOT 3 : numéro parcellaire **B 788 T 6 P0006**,

- LOT 4 : numéro parcellaire **B 788 T 6 P0007**,

- CAVE 1 : numéro parcellaire **B 788 T 6 P0001**,
- CAVE 2 : numéro parcellaire **B 788 T 6 P0002**,
- CAVE 3 : numéro parcellaire **B 788 T 6 P0003**.

OBSERVATIONS, ENTRETIEN, REPARATIONS

Compteurs

Chacun des logements prédécrits dispose de son compteur d'électricité, d'eau et de gaz.

Le LOT 4 est équipé d'un compteur d'électricité.

Chauffage et production d'eau chaude

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

Cour

Le propriétaire du LOT 1 aura la jouissance privative et exclusive de la cour, comme dit ci-dessus. Il en supportera seul les charges de leur entretien. Si ce 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.

Terrasses

Le propriétaire d'un lot auquel est attribué la jouissance privative d'une terrasse supportera seul les charges de l'entretien de la terrasse dont il a la jouissance. Si ce propriétaire reste en défaut d'entretenir cette terrasse, 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.

Fenêtres de toit

Le propriétaire du LOT 3 est autorisé, s'il le souhaite, sans devoir obtenir l'accord des autres copropriétaires, à placer dans son lot des fenêtres de toit de type « Velux ». Il devra, préalablement à cet aménagement, obtenir toutes les autorisations requises, urbanistiques et autres, et effectuer ledit aménagement à ses frais, dans le respect des règles de l'art et à l'entière décharge des autres copropriétaires.

Possibilité d'aménager en terrasse la toiture surmontant le LOT 3 et augmentation du volume du LOT 3

Le propriétaire du LOT 3 pourra aménager en terrasse la toiture surmontant l'ensemble des pièces figurées sous « LOT 3 » auxdits plans du géomètre DUFOUR, moyennant les autorisations administratives et urbanistiques requises.

Cette toiture, en ce compris sa structure et tous ses accessoires, sera dans ce cas rendue privative au LOT 3 et le propriétaire de ce lot devra en assumer seul tous les frais.

Le propriétaire de ce lot pourra aménager la dite toiture à sa guise sans accord des autres copropriétaires, mais toujours moyennant les autorisations administratives et urbanistiques requises. Il pourra également librement, mais toujours dans le même respect des normes administratives ou urbanistiques en vigueur, augmenter le volume de son lot par la création d'un ou plusieurs étages supplémentaires.

Tous les travaux et frais nécessaires en vue de ces aménagement en terrasse et augmentation de volume (en ce compris l'adaptation du présent acte de base) seront supportés par le propriétaire du LOT 3.

Tant l'aménagement en terrasse de la toiture que l'augmentation du volume du LOT 3 par la création d'un ou plusieurs étages supplémentaires entraînera une nouvelle répartition des millièmes.

Les autres copropriétaires devront prêter, le cas échéant, leur concours lors de la signature de l'acte de base modificatif qui devra être dressé en cas d'augmentation du volume du LOT 3. En raison de l'incorporation de ce nouvel espace à son lot, les constructions érigées par le propriétaire du LOT 3 viendront accroître les parties privatives et exclusives de son 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.

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 **1.000èmes et 801èmes**, 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 additionnés. 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 (affectées à l'usage de **cave**) et du LOT 4 (affecté à l'usage de **garage**), 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 *concernés par les parties communes en cause (parties communes générales ou parties communes spéciales)*, 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 souscra 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 (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, etc.) seront supportées par les copropriétaires, proportionnellement à leurs millièmes dans les parties communes *générales*, ou, s'il est question des parties communes spéciales, proportionnellement à leur millièmes dans ces parties communes *spéciales*, 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 Molenbeek-Saint-Jean, rue de l'Indépendance 115** ».

2. Sièze

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-propriétaire 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 1.000ème qu'ils possèdent dans les parties communes générales et, pour ce qui concerne les délibérations relatives aux parties communes spéciales, d'une voix par 801ème qu'ils possèdent dans les parties communes spéciales.

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 de destruction totale ou partielle, les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont affectées par priorité 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).

CLOTURE D'ACTE

FRAIS

Les parties déclarent que les frais du présent acte sont à charge de l'intervenant.

DEVOIR DE CONSEIL

La comparante reconnaît que le notaire l'a informée des obligations particulières imposées aux notaires par l'article 9 paragraphe premier alinéa 2 et 3 de la loi organique du notariat. La comparante reconnaît que le notaire a attiré son 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. La comparante a déclaré qu'à ses yeux, il n'existe pas



d'intérêt contradictoire et que toutes les conditions requises dans le présent acte sont équilibrées et qu'elle les accepte.

Elle confirme d'ailleurs que le notaire l'a valablement informée sur les droits, obligations et charges qui découlent du présent acte et qu'il l'a conseillée équitablement.

La comparante déclare, en outre que, dans le cas où les clauses et conditions de cet acte s'écarteraient de celles contenues dans toute autre convention qui pourrait être intervenue antérieurement, ayant le même objet, le présent acte, qui est le reflet exact de sa volonté prévaudra.

CERTIFICAT D'IDENTITE

Conformément à l'article 11 de la loi Organique le notaire instrumentant confirme le nom, les prénoms, 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, les prénoms, 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.

En ce qui concerne les sociétés, associations ou autres personnes morales de droit privé, le notaire instrumentant certifie la dénomination, la forme juridique, la date de l'acte constitutif et le siège social ou statutaire ainsi que le numéro d'entreprise si elle est inscrite dans la Banque-Carrefour des Entreprises au vu des statuts et des publications au Moniteur Belge.

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, **à l'exception de [REDACTED] comme dit ci-avant ;**
- 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 l'intervenant déclarent avoir reçu le projet du présent acte en date du vendredi **23 mars 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 l'intervenant ont signé avec nous, Notaire.

POUR EXPEDITION CONFORME

Mention d'enregistrement

[REDACTED]

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

[REDACTED]

