



**Modification acte de base - Vente
Transcrit au 5^{ème} bureau des hypothèques de Bruxelles**

L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT

Le six novembre.

A Ixelles, en l'Etude, avenue de la Couronne
145/F.

Par devant Nous, Maître Frederic CONVENT,
Notaire associé à Ixelles exerçant sa fonction dans
la société civile « NOTALEX » SCRL, ayant son
siège à 1050 Ixelles, avenue de la Couronne 145F.

A COMPARU

**L'Association des Copropriétaires de la
Résidence « Ixelles, rue Américaine, 165-167 »,**
ayant son siège social à Ixelles, rue Américaine,
165-167, inscrite au registre des personnes morale
de Bruxelles sous le numéro 0831.237.837.

Ici représentée par son syndic, la Société
Privée à Responsabilité Limitée
COUET&ASSOCIES, dont le siège social à situé à
1410 Waterloo, chaussée de Tervuren 147, RPM
0898.261.372.

Constituée aux termes d'un acte reçu le
29 mai 2008 par le notaire Aude PATERNOSTER, à
Châtelineau, publié aux annexes du Moniteur
Belge du 12 juin 2008, sous le numéro
08084948.

Dont les statuts n'ont jamais été
modifiés.



Ci-après dénommée « le comparant ».

TITRE I.- EXPOSE PREALABLE

Le comparant, qualitate qua, nous déclare que :

1° l'acte de base et le règlement de copropriété ont été dressés par le notaire Jean-Pierre Van Beneden, à Schaerbeek, le 20 avril 1961, transcrit au 5^{ème} bureau des hypothèques à Bruxelles, qualifié ci-après "acte de base".

2° Par suite de cet acte de base, le bien ci-après décrit a été placé sous le statut de la copropriété et de l'indivision forcée.

**COMMUNE D'IXELLES - 7^{ÈME} DIVISION - NUMÉRO DE COMMUNE :
21.447**

Un immeuble sis rue Américaine, 165-167 ;
- actuellement cadastré selon extrait récent de la matrice cadastrale section B numéro parcellaire 0 253 T 5 P0000 pour une superficie de cinq ares dix centiares.

3° Aux termes de l'assemblée générale tenue le 19 septembre 2017, dont une copie reste ci-annexée, il a été décidé de modifier l'acte de base en conséquence de la décision de privatiser l'ancienne conciergerie et de créer une cave, d'adapter les quotités en résultant et de modifier l'acte de base, le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur afin de les rendre conformes aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil tels que modifiés 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 publiée au Moniteur belge du 28 juin 2010, modifiée par la loi du 13 août 2011 Moniteur belge du 29 août 2011 et par la loi

du 15 mai 2012 Moniteur belge du 8 juin 2012.

Par suite de ce qui précède, le comparant, qualitate qua, nous a requis d'acter l'adaptation des statuts et du règlement d'ordre intérieur, et dès lors de remplacer ceux-ci par le texte suivant :

TITRE II.- ACTE DE BASE

CHAPITRE I - DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER - MISE SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE FORCEE

COMMUNE D'IXELLES - 7^{ÈME} DIVISION - NUMÉRO DE COMMUNE : 21.447

Un immeuble sis rue Américaine, 165-167 ;
- actuellement cadastré selon extrait récent de la matrice cadastrale section B numéro parcellaire 0 253 T 5 P0000 pour une superficie de cinq ares dix centiares.

ORIGINE DE PROPRIETE

La liste des copropriétaires composant l'association comparante aux présentes (avec référence de lot et numéro de registre national) restera annexée au présent acte.

1. Mise sous le régime de la copropriété forcée

Le bien est soumis au régime de la copropriété et de l'indivision forcée conformément aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil modifiés et complétés comme dit ci-dessus, de sorte que le bien est divisé :

D'une part, en parties privatives dénommées « appartements » « caves », « magasin », « garages », ou de manière générale « lots privatifs » qui sont la propriété exclusive de chaque propriétaire.

D'autre part, en parties communes qui sont la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Les parties communes sont divisées en mille trente-cinq/mille trente-cinquièmes indivis rattachés à titre d'accessoires inséparables des parties privatives et appartiennent indivisément aux propriétaires dans la proportion de leur quote-part dans la

copropriété telle qu'indiquée ci-dessous.

Les lots privatifs forment des biens juridiquement distincts susceptibles de faire l'objet de constitution de droits réels, de mutations entre vifs ou pour cause de mort et de tous autres contrats. Chaque lot privatif a comme accessoire, une fraction des parties qui sont communes à ces diverses propriétés privatives.

Les parties communes de l'immeuble dont le terrain sont la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires dans la proportion de leur quote-part dans la copropriété telle qu'indiquée ci-après. En conséquence, elles n'appartiennent pas à l'association des copropriétaires.

Il en résulte que toute aliénation amiable ou judiciaire ou toute constitution de droits réels grevant un lot privatif emportera non seulement aliénation ou charge de la propriété privative mais aussi de la quote-part dans les parties communes.

Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec l'appartement, la cave, le magasin, ou le garage dont elles sont l'accessoire et pour les quotités attribuées à chacun de ces éléments.

L'hypothèque et tout autre droit réel, créé sur un élément privatif, grève, de plein droit, la fraction des parties communes qui en dépendent comme accessoires inséparables.

CHAPITRE II - DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES - FIXATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES AFFERENTE A CHAQUE PARTIE PRIVATIVE

1. Généralités - Description de l'immeuble - Description des parties privatives et des parties communes

Les comparants à l'acte d'origine déclarèrent, en vue d'opérations juridiques diverses, vouloir diviser cet immeuble en dix-huit appartements, un magasin avec dépôt en sous-sol, quatre garages et dix-huit caves devant constituer chacun une propriété distincte avec, comme accessoire, une fraction des parties communes qui sont d'un usage généralement commun à cette propriété.

A cet effet, il fut dressé, à la demande des comparants à l'acte d'origine par les soins de Monsieur Pierre Jean Ruttiens, géomètre expert immobilier, domicilié à Schaerbeek, avenue des Capucines 41, les plans de l'immeuble et une note énumérative des parties communes lesquelles sont divisées en mille/millièmes.

Les parties communes étaient figurées à tous les plans sous une teinte verte. Le magasin et son dépôt en sous-sol, étaient teintés de jaune. Au plan des premier, deuxième, troisième et quatrième étages, les appartements numéros un et trois étaient teintés de bleu, tandis que les appartements numéros deux et quatre y figuraient sous une teinte rose.

Au plan du cinquième étage, l'appartement numéro un figurait en rose et l'appartement numéro deux, en bleu. Au plan du sous-sol, les caves privatives et les garages étaient teintés de rose.

L'état descriptif de division de l'immeuble en appartements et autres locaux privatifs est celui réalisé sur base des plans et autres documents restés annexés à l'acte d'origine, dont mention ci-dessus, et figurant audit acte de base d'origine.

Suite à la décision de l'assemblée générale décidant de modifier les quotités des divers lots afin d'attribuer des quotités à la cave ainsi créée et à la conciergerie devenue partie privative, la nouvelle répartition des quotités dans les parties communes de l'immeuble a été déterminée suivant le rapport motivé du Géomètre-Expert Denis PIERLOT, agissant pour compte de la société « Les Géomètres-Experts Immobiliers Associés » à 1040 Bruxelles, en date du 29 avril 2017, lequel plan restera ci-annexé, mais ne devra pas être transcrit.

Ce plan a été enregistré auprès de l'Administration Mesures et Evaluations (Cadastre) sous le numéro 24447/10168, document qui reste ci-annexé mais ne devra pas être transcrit.

Les différents lots se présentent dès lors comme suit :

Sous-sol

a) Parties communes

Cage d'escalier avec volée vers le rez-de-chaussée ; réduit à poubelles des appartements arrière, sous la volée d'escalier ; dégagement desservant les caves numéros un à quatre ; cage d'ascenseur ; dégagement vers chaufferie ; réduit à poubelles des appartements vers rue ; dégagement desservant les caves numéros cinq à huit ; chaufferie comportant grande et petite chaudières équipées de brûleurs à mazout, boiler d'une capacité de trois mille litres ; dégagement desservant les caves numéros quinze à dix-huit ; dégagement desservant les caves numéros neuf à quatorze ; cave des compteurs électriques ; cave réservée à l'installation d'une cabine de transformation électrique ; cave des compteurs d'eau et de gaz. Deux tanks à mazout d'une capacité de dix mille et de trois mille litres, enfouis dans le terre-plein sous la rampe d'accès aux garages.

Cour de manœuvres avec départ de la rampe d'accès vers rue et escalier vers jardin.

b) Parties privatives

Dix-neuf caves privatives numérotées de un à dix-neuf ; le dépôt dépendant du magasin avec accès vers cour, water-closet avec lave-mains.

Au fond de la cour de manœuvres, groupe de quatre garages numérotée de un à quatre.

Au rez-de-chaussée

a) Parties communes

Vestibule, hall, cage d'escalier avec volée vers les étages et le sous-sol ; cage d'ascenseur.

Rampe d'accès aux garages.

Jardin s'étendant au-dessus des garages.

b) Parties privatives

1°) L'appartement commercial comportant le magasin vers rue avec volée d'escalier vers le dépôt en sous-sol et volée d'escalier vers bureau ; bureau surélevé, lavatory avec lave-mains, water-closet.

2°) L'appartement dénommé « Appartement - C01 » comportant :

un dégagement, un WC, une cuisine, un living, une salle de douche.

Premier étage

a) Parties communes

La cage d'escalier et la cage d'ascenseur.

b) Parties privatives

1°) L'appartement vers rue, numéro un,
comportant :

Dégagement d'entrée avec tiroir de vide-poubelles et armoire, water-closet ; living avec coin de nuit et accès vers terrasse, terrasse, cuisine vers rue avec évier, égouttoir et armoires, salle de bains comprenant baignoire et lavabo.

2°) L'appartement vers rue, numéro deux,
comportant :

Dégagement d'entrée avec tiroir de vide-poubelles et armoire ; water-closet ; living avec coin de nuit et accès vers terrasse ; terrasse ; cuisine vers rue avec évier, égouttoir et armoires ; salle de bains comprenant baignoire et lavabo.

3°) L'appartement vers cour numéro trois,
comportant :

Dégagement d'entrée avec armoire et tiroir de vide-poubelles ; water-closet ; living avec coin de nuit et accès vers terrasse ; terrasse ; cuisine vers cour, avec évier, égouttoir et armoires ; salle de bains comprenant baignoire et lavabo.

4°) L'appartement vers cour numéro quatre,
comportant :

Dégagement d'entrée avec armoire et tiroir de vide-poubelles ; water-closet ; living avec coin de nuit et accès vers terrasse ; terrasse ; cuisine vers cour, avec évier, égouttoir et armoires ; salle de bains comprenant baignoire et lavabo.

Deuxième étage

a) Parties communes

La cage d'escalier et la cage d'ascenseur.

b) Parties privatives

1°) L'appartement vers rue, numéro un,
comportant :

Dégagement d'entrée avec tiroir de vide-poubelles et armoire ; water-closet ; living avec coin de nuit et accès vers terrasse ; terrasse ; cuisine vers rue avec évier, égouttoir et armoires ; salle de bains comprenant baignoire et lavabo.

2°) L'appartement vers rue, numéro deux,
comportant :

Dégagement d'entrée avec tiroir de vide-poubelles et armoire ; water-closet ; living avec coin de nuit et accès vers terrasse ; terrasse ; cuisine vers rue, avec évier, égouttoir et armoires ; salle de bains comprenant baignoire et lavabo.

3°) L'appartement vers cour numéro trois,
comportant :

Dégagement d'entrée avec armoire et tiroir de vide-poubelles; water-closet ; living avec coin de nuit et accès vers terrasse ; terrasse ; cuisine vers cour, avec évier, égouttoir et armoires ; salle de bains comprenant baignoire et lavabo.

4°) L'appartement vers cour numéro quatre,
comportant :

Dégagement d'entrée avec armoire et tiroir de vide-poubelles; water-closet ; living avec coin de nuit et accès vers terrasse ; terrasse ; cuisine vers cour, avec évier, égouttoir et armoires ; salle de bains comprenant baignoire et lavabo.

Troisième étage

a) Parties communes

La cage d'escalier et la cage d'ascenseur.

b) Parties privatives

1°) L'appartement vers rue, numéro un,
comportant :

Dégagement d'entrée avec tiroir de vide-poubelles et armoire ; water-closet ; living avec coin de nuit et accès vers terrasse; terrasse; cuisine vers rue avec évier, égouttoir et armoires ; salle de bains comprenant baignoire et lavabo.

2°) L'appartement vers rue, numéro deux,
comportant :

Dégagement d'entrée avec tiroir de vide-poubelles et armoire ; water-closet ; living avec coin de nuit et accès vers terrasse ; terrasse ; cuisine vers rue, avec évier, égouttoir et armoires ; salle de bains comprenant baignoire et lavabo.

3°) L'appartement vers cour numéro trois,
comportant :

Dégagement d'entrée avec armoire et tiroir de vide-poubelles; water-closet ; living avec coin de nuit et accès vers terrasse ; terrasse ; cuisine vers cour, avec évier, égouttoir et armoires ; salle de bains comprenant baignoire et lavabo.

4°) L'appartement vers cour numéro quatre,
comportant :

Dégagement d'entrée avec armoire et tiroir de vide-poubelles; water-closet ; living avec coin de nuit et accès vers terrasse ; terrasse ; cuisine vers cour, avec évier, égouttoir et armoires ; salle de bains comprenant baignoire et lavabo.

Quatrième étage

a) Parties communes

La cage d'escalier et la cage d'ascenseur.

b) Parties privatives

1°) L'appartement vers rue, numéro un,
comportant :

Dégagement d'entrée avec tiroir de vide-poubelles et armoire ; water-closet ; living avec coin de nuit et accès vers terrasse ; terrasse ; cuisine vers rue avec évier, égouttoir et armoires ; salle de bains comprenant baignoire et lavabo.

2°) L'appartement vers rue, numéro deux,
comportant :

Dégagement d'entrée avec tiroir de vide-poubelles et armoire ; water-closet ; living avec coin de nuit et accès vers terrasse ; terrasse ; cuisine vers rue, avec évier, égouttoir et armoires ; salle de bains comprenant baignoire et lavabo.

3°) L'appartement vers cour numéro trois,
comportant :

Dégagement d'entrée avec armoire et tiroir de vide-poubelles ; water-closet ; living avec coin de nuit et accès vers terrasse ; terrasse ; cuisine vers cour, avec évier, égouttoir et armoires ; salle de bains comprenant baignoire et lavabo.

4°) L'appartement vers cour, numéro quatre,
comportant :

Dégagement d'entrée avec armoire et tiroir de vide-poubelles ; water-closet ; living avec coin de nuit et accès vers terrasse ; terrasse ; cuisine vers cour, avec évier, égouttoir et armoires ; salle de bains comprenant baignoire et lavabo.

Cinquième étage

a) Parties communes

La cage d'escalier et la cage d'ascenseur.

b) Parties privatives

1°) L'appartement numéro un, comportant :

Hall avec armoire ; living vers rue avec accès vers terrasse ; large terrasse vers rue ; cuisine avec évier, égouttoir, armoires et coupole d'éclairage ; water-closet ; dégagement vers chambres, avec deux armoires et tiroir de vide-poubelles ; salle de bains comprenant baignoire, lavabo bidet et coupole d'éclairage ; grande chambre avec accès vers terrasse ; petite chambre ; terrasse vers cour.

2°) L'appartement numéro deux, comportant :

Hall avec armoire ; living vers rue avec accès vers terrasse ; large terrasse vers rue ; cuisine avec évier, égouttoir, armoires et coupole

d'éclairage; water-closet ; dégagement vers chambres, avec deux armoires et tiroir de vide-poubelles ; salle de bains comprenant baignoire, lavabo, bidet et coupole d'éclairage ; grande chambre avec accès vers terrasse ; petite chambre ; terrasse vers cour.

Toiture - Terrasse

a) Parties communes

La cabine de la machinerie d'ascenseur et la cage d'escalier ; les souches des cheminées et des gaines de ventilation ; les murets garde-corps.

b) Parties privatives

Les coupoles plastiques d'éclairage des cuisines et des salles de bains des appartements du cinquième étage.

Il est précisé que les coupoles d'éclairage ont été remplacées par des dalles en béton.

Tableau de répartition des quotes-parts indivises afférentes aux éléments privatifs dont l'immeuble est constitué

Les parties communes représentent mille trente-cinq/mille trente-cinquièmes ; ceux-ci se répartissent comme suit :

Cinquième étage :

Appartement numéro un : soixante-sept/mille trente-cinquièmes

Appartement numéro deux : soixante-sept/mille trente-cinquièmes

Quatrième étage :

Appartement numéro un : quarante et un/mille trente-cinquièmes

Appartement numéro deux : quarante et un/mille trente-cinquièmes

Appartement numéro trois : quarante/mille trente-cinquièmes

Appartement numéro quatre : quarante/mille trente-cinquièmes

Troisième étage :

Appartement numéro un : quarante et un/mille trente-cinquièmes

Appartement numéro deux : quarante et un/mille trente-cinquièmes

Appartement numéro trois : quarante/mille trente-cinquièmes

Appartement numéro quatre : quarante/mille trente-cinquièmes

Deuxième étage :

Appartement numéro un : quarante et un/mille trente-cinquièmes

Appartement numéro deux : quarante et un/mille trente-cinquièmes

Appartement numéro trois : quarante/mille trente-cinquièmes

Appartement numéro quatre : quarante/mille trente-cinquièmes

Premier étage :

Appartement numéro un : quarante et un/mille trente-cinquièmes

Appartement numéro deux : quarante et un/mille trente-cinquièmes

Appartement numéro trois : quarante/mille trente-cinquièmes

Appartement numéro quatre : quarante/mille trente-cinquièmes

Rez-de-chaussée :

Magasin : quatre-vingt-quatre/mille trente-cinquièmes

Appartement numéro C01 : trente-quatre/mille trente-cinquièmes

Sous-sol

Dépôt du magasin : trente-cinq/mille trente-cinquièmes

Cave numéro un : deux/mille trente-cinquièmes

Cave numéro deux : trois/mille trente-cinquièmes

Cave numéro trois : deux/mille trente-cinquièmes

Cave numéro quatre : deux/mille trente-cinquièmes

Cave numéro cinq : un/mille trente-cinquièmes

Cave numéro six : un/mille trente-cinquièmes

Cave numéro sept : un/mille trente-cinquièmes

Cave numéro huit : deux/mille trente-cinquièmes

Cave numéro neuf : trois/mille trente-cinquièmes

Cave numéro dix : un/mille trente-cinquièmes

Cave numéro onze : deux/ mille trente-cinquièmes

Cave numéro douze : deux/mille trente-cinquièmes

Cave numéro treize : deux/mille trente-cinquièmes

Cave numéro quatorze : deux/mille trente-cinquièmes

Cave numéro quinze : trois/mille trente-cinquièmes

Cave numéro seize : deux/ mille trente-cinquièmes

Cave numéro dix-sept : deux/mille trente-cinquièmes

Cave numéro dix-huit : deux/mille trente-cinquièmes
Cave numéro dix-neuf : un/mille trente-cinquièmes
Garage numéro un : seize/ mille trente-cinquièmes
Garage numéro deux : seize/ mille trente-cinquièmes
Garage numéro trois : seize/ mille trente-cinquièmes
Garage numéro quatre : seize/ mille trente-cinquièmes

Ensemble : mille trente-cinq/mille trente-cinquièmes

Les terrasses n'interviennent pour aucune quotité dans les parties communes ; la quote-part de chaque appartement couvre les terrasses qui en sont une dépendance.

Bail emphythéotique

« Parmi les parties communes et dans les sous-sols de l'immeuble se trouve une cave réservée à l'installation d'une cabine de transformation électrique ; la dite cave sera concédée à la Commune d'Ixelles, aux termes d'un bail emphythéotique à réaliser et ce, aux fins d'en disposer et d'y accéder librement pour le placement, l'exploitation et l'entretien de la dite cabine.

Les propriétaires présents et futurs seront tenus d'en respecter les clauses et conditions. »

Il est précisé que les tiroirs de vide-poubelles et les conduits d'évacuation ont été condamnés.

2. Enumération des parties privatives et des parties communes - Fixation des quotes-parts de copropriété

A. Parties communes

Les choses communes de l'immeuble comportent notamment : le terrain sur lequel le bâtiment est construit, avec toutes ses servitudes actives et passives, les fondations ; l'ossature en béton armé ; les murs de façade, les pignons ; les ornements extérieurs des façades et fenêtres, les balustrades ; les conduits de cheminée et de vide-poubelles ; les tuyaux de décharge et de

ventilation et les égouts, sauf cependant les parties de ces tuyaux se trouvant à l'intérieur des parties privatives et des locaux accessoires, pour autant que ces tuyaux de décharge et de ventilation servent à l'usage exclusif et particulier de ces parties privatives ; les conduites d'eau, de gaz, d'électricité et de mazout desservant les parties communes ; les branchements d'eau, de gaz et d'électricité ; la cage d'ascenseur, l'ascenseur et ses accessoires ; l'entrée commune des appartements et la porte d'entrée ; les dégagements, paliers, escaliers, la cage d'escalier ; les dégagements du rez-de-chaussée et des souterrains ; le local du chauffage central, les chaudières avec leurs accessoires et tuyauteries ; le boiler, le tank à mazout ; la rampe d'accès au garages et la porte cochère ; la toiture-terrasse couvrant le bâtiment avec les descentes d'eaux pluviales ; les gaines pour tuyauteries la cabine de la machinerie de l'ascenseur avec sa plate-forme ; le trottoir avec les soupiraux ; la cour de manœuvres ; le jardin ; les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un des copropriétaires ou qui sont communes d'après la loi et l'usage.

Sont cependant parties privatives, les conduites d'alimentation d'eau, de gaz et d'électricité particulières à chaque partie privative de l'immeuble depuis les branchements communs.

Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées communes les parties de bâtiments ou de terrains affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

B. Parties privatives

Chaque propriété privée comportera les parties constitutives décrites ci-avant, à l'exclusion des parties communes et notamment le plancher, le parquet ou revêtement, avec leur soutènement, les cloisons intérieures avec leurs portes, les châssis sur rue ou sur cour avec leurs persiennes, les portes palières, les portes des caves, les portes des garages, toutes canalisations intérieures des parties privées, les installations sanitaires particulières, les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage du plafond avec sa décoration, le plafonnage et la décoration intérieur, en résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur des locaux privés et qui est à l'usage exclusif de leur propriétaire ou occupant,

de même ce qui est à l'extérieur de ces locaux mais servant à l'usage exclusif des dits locaux (exemple : compteurs particuliers et canalisations particulières des eaux, gaz, électricité, téléphone, chauffage central, ouvre-porte, parlophone). Les dispositifs de chauffage se trouvant dans les parties privatives et les canalisations les desservant sont choses privées, y compris les vannes, mais il est interdit de les modifier, si les modifications sont de nature à troubler la circulation d'eau chaude. Un propriétaire ne peut augmenter ou diminuer la surface radiante du dispositif chauffant son appartement et ses dépendances.

3. Valeur respective des lots privatifs

L'immeuble comporte des parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété exclusive et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction.

Les parties privatives sont dénommées « appartements », « cave » « garages », « magasin » ou plus généralement « éléments privatifs ».

Les parties communes sont divisées en mille trente-cinq/mille trente-cinquièmes attribués aux parties privatives dans la proportion des valeurs respectives de ces éléments privatifs.

Conformément à la loi, depuis le 1^{er} septembre 2010, toute nouvelle répartition du droit de propriété sur les lots privatifs au sens de l'article 577-3 alinéa 1er du Code civil doit être déterminée en tenant compte de leur valeur respective fixée en fonction de la superficie nette au sol, de l'affectation et de la situation de la partie privative, sur base d'un rapport motivé d'un notaire, d'un géomètre-expert, d'un architecte ou d'un agent immobilier. Ce rapport doit être repris dans l'acte de base.

Conformément à ce rapport, pour déterminer cette valeur, il est pris comme référence celle d'un bien équipé de manière à assurer une habitabilité normale (valeur intrinsèque), sans qu'il doive être tenu compte notamment des matériaux utilisés pour la finition ou l'embellissement de l'immeuble ou des modifications effectuées aux alentours de l'immeuble.

Cette valeur intrinsèque est indépendante du prix de vente des lots privatifs.

Il est formellement stipulé que quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des appartements et autres locaux privatifs, notamment par suite de modifications ou de transformations par amélioration, embellissement ou autrement, qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble ou par suite de toutes autres circonstances, la ventilation des millièmes telle qu'elle est établie ci-dessus, ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Toutefois, lorsque l'assemblée, 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. De même, 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. Cette nécessité sera appréciée par un rapport motivé dressé par un notaire, un géomètre-expert, un architecte ou un agent immobilier, désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue. Ce rapport sera annexé à l'acte modificatif des statuts de la copropriété.

Tout copropriétaire dispose du droit de demander au juge de paix de rectifier la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite des modifications apportées à l'immeuble.

La nouvelle répartition des quotes-parts dans les parties communes sera constatée par acte authentique à recevoir par le notaire désigné par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

TITRE II . REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I - EXPOSE GENERAL

Article 1. - Définition et portée

Le présent règlement de copropriété comprend notamment :

-la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et communes,

-les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges,

-les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale,

-le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat, les modalités du renouvellement de celui-ci et de renou éventuel de son contrat ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission,

-la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires,

-l'indication du mode d'accès des copropriétaires aux documents et informations à caractère non privé relatifs à la copropriété,

-la détermination des obligations et des compétences du commissaire aux comptes et le rôle du conseil de copropriété,

L'acte de base et le règlement de copropriété constituent les statuts de l'immeuble.

Les dispositions des statuts peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété; elles sont obligatoire pour eux et pour tous ceux qui posséderont à l'avenir, sur l'immeuble, ou sur une partie quelconque de celui-ci, un droit de quelque nature que ce soit; elles les obligent et obligent de même leurs héritiers, successeurs et ayants-droit, à quelque titre que ce soit.

Elles sont opposables aux tiers par la transcription des statuts au bureau des hypothèques compétent. Toute modification apportée à ceux-ci doit faire l'objet d'un acte authentique soumis à transcription.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de

propriété ou de jouissance, y compris les baux, ayant pour objet un élément privatif devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé par le seul fait d'être devenu propriétaire ou occupant d'une partie quelconque de l'immeuble, a une parfaite connaissance de l'acte de base et du présent règlement de copropriété et qu'il est subrogé dans les droits et dans les obligations qui en résultent ou en résulteront.

CHAPITRE II - DESCRIPTION DES DROITS ET OBLIGATIONS DE CHAQUE COPROPRIETAIRE QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES

Article 2. - Destination des lots privatifs

Il ne peut être exercé aucun commerce dans les appartements, sauf dans le magasin du rez-de-chaussée.

Les appartements sont affectés à l'usage d'habitation bourgeoise, sans cependant exclure l'exercice d'une profession libérale ne comportant pas d'inconvénients de nature à nuire à la jouissance des autres occupants de l'immeuble.

Le magasin du rez-de-chaussée ne pourra en aucune façon être affecté à l'exploitation d'un commerce entraînant une incommodité pour l'ensemble des occupants de l'immeuble. Les boucheries, charcuteries, poissonneries, ainsi que les débits de boissons sont expressément exclus.

Article 3 - Jouissance des parties privatives

a) Principes

Chacun des propriétaires a le droit de jouir et de disposer de sa propriété privée, dans les limites fixées par la loi et le présent règlement et à condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité ou l'isolation de l'immeuble.

b) Moralité - Tranquillité

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

Ils devront veiller à ce que la tranquillité

de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, de gens à leur service, de leurs locataires ou visiteurs.

Ils ne pourront faire ou laisser faire aucun bruit anormal ; l'emploi des instruments de musique et notamment des appareils de téléphonie sans fil est autorisé, mais les occupants qui les font fonctionner sont tenus formellement d'éviter que l'utilisation de ces appareils n'incommode les autres occupants et cela quel que soit le moment du jour ou de la nuit.

S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ces appareils devront être munis de dispositifs supprimant ces parasites ou les atténuant de telle manière qu'ils n'influent pas la bonne réception radiophonique.

Aucun moteur ne peut être placé dans l'immeuble, à l'exception de ceux qui actionnent l'ascenseur, les appareils de nettoyage par le vide, de cirage mécanique et deux des appareils frigorifiques et de chauffage central, ainsi que les moteurs qui actionnent les appareils ménagers et ceux nécessaires à l'exploitation du magasin.

c) Distribution intérieure des locaux

Chacun peut modifier à ses frais, comme bon lui semblera, la distribution intérieure de ses locaux, caves comprises, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui pourraient en résulter pour les parties communes ou les parties privatives des autres propriétaires.

En cas de travaux aux gros murs intérieurs, murs mitoyens, en cas de percement de murs de refend, ces travaux doivent être exécutés sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble, sous réserve de ce qui est dit à l'article 6 ci-dessous. Les honoraires dus de ce chef, ainsi que tous les frais quelconques résultant de ces travaux sont à la charge exclusive du propriétaire qui les fait exécuter.

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sauf à se conformer à l'article 6 ci-dessous.

Article 4 - Limites de la jouissance des parties privatives

a) Style et harmonie

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

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée des appartements et autres locaux particuliers, des fenêtres, des garde-corps, des terrasses, des persiennes et de toutes les parties visibles de la rue, et cela même en ce qui concerne la peinture.

Les travaux de peinture aux façades, tant de devant que de derrière, y compris les châssis, les portes et les garde-corps devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du syndic.

Quant aux travaux relatifs aux parties privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque propriétaire, en temps utile, de telle manière que la maison conserve son aspect de soin et de bon entretien.

b) Aspect

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres vers la voie publique, ni enseigne, ni réclame, garde-manger, linge ou autres objets ; des enseignes ou réclames lumineuses pourront toutefois être établies pour les besoins du magasin jusque sous le niveau de la terrasse du premier étage.

Les rideaux devront être d'un modèle uniforme en façade principale, adapté par le constructeur et plus tard par l'assemblée générale des copropriétaires.

c) Installations diverses.

Les propriétaires et occupants pourront établir des persiennes ou marquises, lesquelles devront être toutes du même modèle prévu par le constructeur et plus tard par l'assemblée générale des copropriétaires.

Les propriétaires et occupants pourront établir des postes privés de téléphonie sans fil et de télévision. Toutefois, ils devront en user suivant les règlements de police et sans troubler les autres occupants de l'immeuble ; l'assemblée générale pourra, à la majorité absolue des voix, établir un règlement d'ordre intérieur à ce sujet.

Le téléphone peut être installé dans les appartements aux frais, risques et périls des propriétaires, respectifs. La sonnerie du téléphone devra être installée de façon à ne pas troubler les occupants des appartements voisins.

Les fils et accès ne pourront toutefois pas emprunter les façades de l'immeuble.

d) Publicité

Pour les propriétaires ou locataires d'appartements des étages, il est interdit, sauf autorisation de l'assemblée générale, de faire de la publicité sur l'immeuble : aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres, sur les portes et murs extérieurs, ni dans les escaliers.

Il est permis d'apposer sur la porte particulière de l'appartement, une plaque du modèle admis par l'assemblée générale indiquant le nom et la profession de l'occupant de l'appartement.

A la porte d'entrée de l'immeuble, il sera permis d'apposer une plaque de modèle conforme à ce qui sera décidé par l'assemblée générale indiquant le nom et la profession de l'occupant, les jours et heures de visites et l'étage de l'appartement.

Chaque propriétaire disposera d'une boîte aux lettres, sur laquelle pourra figurer les nom et profession du titulaire ainsi que l'étage où se trouve l'appartement qu'il occupe. Ces inscriptions seront d'un modèle uniforme admis par l'assemblée.

e) Ordre intérieur

Les copropriétaires ou autres occupants ne pourront scier, fendre ou casser du bois que dans les caves.

Les parties communes, notamment l'entrée, les escaliers, dégagements et couloirs devront être maintenus libres en tout temps ; en conséquence, il ne pourra jamais y être déposé quoi que ce soit. Cette interdiction s'applique en particulier aux vélos et voitures d'enfants, des copropriétaires, occupants ou visiteurs.

Il ne pourra être fait sur les paliers aucun travail de ménage tels que brossage de tapis, literies, habits et meubles, cirage de chaussures, etc.

f) Emménagement - Déménagement

Les meubles de grandes dimensions devront être amenés dans les appartements par la façade ; la cage d'escalier ne pourra être utilisée en aucune façon.

g) Ramonage des cheminées

Les propriétaires devront faire ramoner les cheminées privatives de leurs appartements, toutes les fois qu'il sera nécessaire, mais au moins une fois l'an pour celles dont ils font usage.

Ce travail de ramonage sera effectué à la diligence du syndic, mais aux frais de chaque intéressé.

h) Chauffage central

La participation des copropriétaires aux dépenses résultant du fonctionnement du chauffage central est obligatoire pour tous les propriétaires.

La répartition des charges résultant du fonctionnement du chauffage se fera tel qu'il est dit au chapitre IV ci-dessous.

i) Ascenseur

L'usage des ascenseurs sera règlementé par l'assemblée générale, à la majorité absolue des voix ; cette assemblée établira ainsi un règlement d'ordre intérieur à ce sujet.

j) Caves

Les caves ne pourront être vendues qu'à des propriétaires de l'immeuble ; elles ne pourront être louées qu'à des occupants de l'immeuble, propriétaires ou locataires.

k) Garages

Les garages pourront être vendus ou loués, soit à des occupants de l'immeuble, locataire ou propriétaire, soit à des tiers.

L'usage des garages doit se faire avec le minimum d'inconvénients pour tous les copropriétaires. Il en est plus spécialement ainsi aux heures de repos, c'est-à-dire entre vingt-deux et sept heures. Il est strictement interdit à toute heure du jour et de la nuit, d'actionner les claxons d'automobiles.

Le stationnement est défendu dans la cour de manœuvres sous peine de sanction d'indemnité à charge du contrevenant à déterminer par l'assemblée générale. L'autorisation de stationner peut être donnée pour un déménagement ou emménagement pour autant que le syndic ait été prévenu 8 jours à l'avance par courrier ou e-mail, avec accusé de réception. Les portes de garage devront toujours être fermées, sinon le temps nécessaire à la manœuvre.

l) Animaux domestiques - Tolérance

Dans l'intérêt général, les copropriétaires, locataires ou occupants,

sont autorisés à avoir un animal de compagnie tels que chien, chat, oiseaux. Sont interdits les animaux (NAC), tels que serpent, iguane, tortue, etc...

Toutefois, le syndic et l'ACP devront être prévenus par courrier ou e-mail de ce fait, avec accusé de réception. D'autre part, si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de trouble dans l'immeuble, du fait de bruits, odeurs ou autre problème, il serait signifié au propriétaire de l'animal par le syndic et l'ACP que cette tolérance lui est retirée pour cause de trouble.

L'assemblée générale pourra cependant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés accorder des autorisations précaires étant de simples tolérances toujours révocables, toutefois, si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de trouble dans l'immeuble, par bruits, odeur ou autrement, l'assemblée générale, statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, pourrait retirer la tolérance pour l'animal cause du trouble.

Si le propriétaire de l'animal en question ne se conformait pas à la décision de l'assemblée, celle-ci pourra le soumettre au paiement de dommages et intérêts à déterminer par l'assemblée à partir de la signification de la décision de l'assemblée. Le montant de cette indemnité sera versé au fonds de réserve, le tout sans préjudice de toutes sanctions à ordonner par voie judiciaire.

m) Location

Le copropriétaire peut 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 celui-ci ne soit dûment mandaté par écrit.

Les baux consentis par les propriétaires et usufruitiers des appartements, magasin, caves et garages devront contenir l'engagement des locataires d'habiter bourgeoisement et honnêtement avec les soins du bon père de famille, le tout conformément aux prescriptions du présent règlement de copropriété dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance, sous peine de résiliation de leurs baux après constatation régulière des faits qui leur seraient reprochés.

Les propriétaires doivent imposer à leurs locataires l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des autres copropriétaires de l'immeuble et des voisins.

Les propriétaires sont tenus d'informer sans délai le syndic de tout droit d'occupation (personnel ou réel) qu'ils auraient concédé à des tiers sur leur lot privatif.

Le syndic portera à la connaissance des locataires et occupants les modifications au présent règlement, au règlement d'ordre intérieur ainsi que les consignes et les décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser.

n) Exécution de travaux à certaines parties privatives

L'assemblée générale peut décider à la majorité des trois quarts des voix, 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.

Article 5 - Interdictions - Consignes

Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux à gaz en caoutchouc ou flexibles, les raccords au gaz devront être en tuyaux rigides. Ils seront, en toute hypothèse, conformes aux normes en vigueur.

Il ne pourra être établi dans l'immeuble, en dehors du dépôt de mazout nécessaire au chauffage central et à la distribution d'eau chaude, aucun dépôt de matières dangereuses, inflammables, insalubres ou incommodes.

Les occupants devront veiller à ce que, dans les caves, il ne soit déposé aucune matière ou denrée en état de décomposition.

Article 6 - Transformations

a) Modifications des parties communes

Les travaux de modification aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, et sous la surveillance de

l'architecte de l'immeuble. Les honoraires dus à ce dernier seront à la charge du propriétaire qui fait exécuter les travaux. Moyennant l'autorisation de l'assemblée générale, le copropriétaire intéressé pourra s'adresser à un autre architecte.

b) Modifications des parties privatives

Il est interdit à chaque propriétaire d'un appartement de le diviser en plusieurs appartements.

Il est permis de réunir en un seul, plusieurs appartements et de les rediviser ensuite.

CHAPITRE III - TRAVAUX REPARATIONS ET ENTRETIEN

Article 7 - Généralités

L'assemblée générale décide à la majorité des trois quarts des voix de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic.

Article 8 - Genre de réparations et travaux

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories :

- Réparations et travaux urgents ;
- Réparations et travaux non urgents.

Article 9 - Réparations et travaux urgents

Pour les réparations et travaux présentant un caractère d'absolue urgence, (telles que notamment conduites d'eau ou de gaz crevées, tuyauteries extérieures, gouttières, etc.), le syndic a pleins pouvoirs pour les faire exécuter sans devoir demander l'autorisation de l'assemblée générale.

Article 10 - Réparations et travaux non urgents

Ces travaux peuvent être demandés par le syndic ou par un ou plusieurs copropriétaires. Ils sont soumis à l'assemblée générale la plus proche mais dans le respect des conditions prévues à l'article 577-6§3 et §4. Ils ne peuvent être décidés qu'à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés et sont alors obligatoires pour tous.

Lorsque, au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge

à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes.

Tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

L'assemblée générale décide à la majorité des trois quarts des voix du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf pour tous les actes conservatoires et tous les actes d'administration provisoire.

Article 11 - Accès - Modalités d'exécution des travaux

Les copropriétaires devront donner accès à leurs appartements, magasin, caves ou garages pour toutes réparations et nettoyage des parties communes.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être réclamé, du quinze juillet au quinze septembre.

Si les propriétaires ou occupants s'absentent, ils devront obligatoirement remettre une clef de leur appartement, magasin, cave et garage à un mandataire habitant la région bruxelloise, mandataire dont le nom et l'adresse devront être portés à la connaissance du syndic, de manière que l'on puisse avoir accès si la chose est nécessaire.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité, toutes les réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

Article 12 - Nettoyage

Le service de nettoyage des parties communes et l'évacuation des ordures ménagères est organisé par le syndic, conformément aux pouvoirs et obligations qui lui sont dévolus par la loi, le présent règlement de copropriété et par les autorités administratives.

Il sera fait appel à une entreprise de nettoyage pour le nettoyage des communs.

CHAPITRE IV- CHARGES COMMUNES

Article 13 - Critères et modes de calcul de la répartition des charges communes

A) Répartition des charges - Critères

Les charges doivent être réparties en fonction de **la valeur respective** de chaque bien privatif, sauf si les parties décident de les répartir en proportion de **l'utilité**, pour chaque bien privatif, des biens et services communs donnant lieu à ces charges. Les parties peuvent également combiner les critères de valeur et d'utilité.

Les charges peuvent être divisées en :

- a) **Charges communes générales** qui incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent dans les parties communes fixées, en principe, en fonction de la valeur de leur lot privatif et déterminées à l'acte de base qui précède.
- b) **Charges communes particulières ou spéciales** qui incombent à certains copropriétaires en proportion de l'utilité pour chaque lot d'un bien ou d'un service constituant une partie commune donnant lieu à ces charges.

Chacun des propriétaires des appartements, magasin, caves et garages contribuera aux dépenses de conservation, d'entretien, de réparation, de restauration et d'administration de même qu'aux autres charges nées des besoins communs proportionnellement aux quotes-parts dans les parties communes fixées à l'acte de base ou proportionnellement aux quotités fixées aux divers tableaux repris ci-dessous, conformément aux principes qui seront exposés, ci-après.

B) Principes et mode de calcul

a) les frais relatifs au fonctionnement, entretien, réparation et renouvellement des installations de chauffage central et la distribution d'eau chaude ainsi que les réparations pouvant en résulter, sont à répartir entre les propriétaires des appartements et du magasin ;

b) à l'exception du passage carrossable, les propriétaires des garages n'utilisent pas les parties communes intérieures du bâtiment. L'entretien immobilier de ces parties communes, à l'exclusion de la chaufferie, incombe aux propriétaires des appartements, magasin et caves.

c) Les services du syndic s'étendent à l'ensemble de la propriété. Ainsi les frais résultant de l'intervention du syndic sont charges

communes générales et seront réparties selon les quotes-parts fixées à l'acte de base.

d) D'autre part, il peut être considéré que les frais de nettoyage et d'éclairage des parties communes de l'immeuble compensent ceux des parties communes des garages. L'ensemble de ces frais peuvent donc, sans inconvénient, être répartis suivant les quotes-parts fixées à l'acte de base.

Il en est de même de l'acquisition et du renouvellement du mobilier commun, de l'entretien de l'étanchéité de la toiture des garages et de l'entretien du jardin.

e) la rampe d'accès aux garages ainsi que la cour de manœuvres sont normalement utilisés par les seuls propriétaires des garages, ainsi que par celui du dépôt dépendant du magasin. L'entretien immobilier de ces parties communes est donc à charge de ces propriétaires.

f) L'entretien immobilier du groupe de garages incombe, aux seuls propriétaires de ceux-ci. Toutefois, le jardin recouvrant la toiture de ce groupe étant partie commune générale, l'étanchéité de la toiture incombe à l'ensemble des copropriétaires.

g) L'entretien du jardin commun incombe à l'ensemble des copropriétaires.

h) Les propriétaires des appartements du cinquième étage doivent assumer l'entretien des coupoles éclairant leurs cuisine et salle de bains.

i) *« Les quotités de base, étant proportionnelles aux superficies privatives, ne peuvent être utilisées pour la répartition des frais afférents à l'ascenseur. Une répartition spéciale devra donc être établie en fonction du niveau de l'appartement et de son utilisation rationnelle ».*

C) Composition des charges communes

Les charges communes comprennent notamment:

Les dépenses de l'électricité et de l'eau pour les choses communes, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du mobilier commun, ainsi que les frais de renouvellement des boîtes à ordures de la maison et des divers ustensiles nécessaires pour le nettoyage et l'entretien de l'immeuble, la consommation d'eau relevée au compteur commun, les émoluments du syndic, les frais de bureau etc., les frais d'éclairage des parties communes.

Article 14 - Entretien immobilier des parties communes de l'immeuble

L'entretien immobilier des parties communes de l'immeuble, à l'exclusion de la chaufferie, du passage carrossable, de la cour de manœuvres et du groupe de garages.

Ces charges se répartissent entre les propriétaires des appartements, magasin et caves, suivant les quotités établies ci-dessous :

Cinquième étage :

Appartement numéro un : septante et un/mille trente-huitièmes

Appartement numéro deux : septante et un/mille trente-huitièmes

Quatrième étage :

Appartement numéro un : quarante-quatre/mille trente-huitièmes

Appartement numéro deux : quarante-quatre/mille trente-huitièmes

Appartement numéro trois : quarante-trois/mille trente-huitièmes

Appartement numéro quatre : quarante-trois/mille trente-huitièmes

Troisième étage :

Appartement numéro un : quarante-quatre/mille trente-huitièmes

Appartement numéro deux : quarante-quatre/mille trente-huitièmes

Appartement numéro trois : quarante-trois/mille trente-huitièmes

Appartement numéro quatre : quarante-trois/mille trente-huitièmes

Deuxième étage :

Appartement numéro un : quarante-quatre/mille trente-huitièmes

Appartement numéro deux : quarante-quatre/mille trente-huitièmes

Appartement numéro trois : quarante-trois/mille trente-huitièmes

Appartement numéro quatre : quarante-trois/mille trente-huitièmes

Premier étage :

Appartement numéro un : quarante-quatre/mille trente-huitièmes

Appartement numéro deux : quarante-quatre/mille trente-huitièmes

Appartement numéro trois : quarante-trois/mille trente-huitièmes

Appartement numéro quatre : quarante-trois/mille trente-huitièmes

Rez-de-chaussée :

Magasin : nonante/mille trente-huitièmes
Appartement numéro C01 : trente-sept/mille
trente-huitièmes

Sous-sol

Dépôt du magasin : trente-sept/mille trente-
huitièmes

Cave numéro un : deux/mille trente-huitièmes

Cave numéro deux : trois/mille trente-
huitièmes

Cave numéro trois : deux/mille trente-
huitièmes

Cave numéro quatre : deux/mille trente-
huitièmes

Cave numéro cinq : un/mille trente-huitièmes

Cave numéro six : un/mille trente-huitièmes

Cave numéro sept : un/mille trente-huitièmes

Cave numéro huit : deux/mille trente-
huitièmes

Cave numéro neuf : trois/mille trente-
huitièmes

Cave numéro dix : un/mille trente-huitièmes

Cave numéro onze : deux/mille trente-
huitièmes

Cave numéro douze : deux/mille trente-
huitièmes

Cave numéro treize : deux/millièmes

Cave numéro quatorze : deux/mille trente-
huitièmes

Cave numéro quinze : trois/mille trente-
huitièmes

Cave numéro seize : deux/mille trente-
huitièmes

Cave numéro dix-sept : deux/mille trente-
huitièmes

Cave numéro dix-huit : deux/mille trente-
huitièmes

Cave numéro dix-neuf : un/mille trente-
huitièmes

Ensemble mille trente-huit/mille trente-
huitièmes

**Article 15 - Entretien immobilier de la
chaufferie**

Fonctionnement, entretien, réparation et
renouvellement des installations de chauffage
central et de distribution d'eau chaude ainsi que
les réparations accessoires pouvant en résulter.
Ces charges seront réparties entre les

propriétaires des appartements et magasin suivant les quotités établies ci-dessous :

Cinquième étage :

Appartement numéro un : sept cent quarante-cinq/dix mille trois cent quatre-vingt-septièmes

Appartement numéro deux : sept cent quarante-cinq/dix mille trois cent quatre-vingt-septièmes

Quatrième étage :

Appartement numéro un : quatre cent cinquante-cinq/dix mille trois cent quatre-vingt-septièmes

Appartement numéro deux : quatre cent cinquante-cinq/dix mille trois cent quatre-vingt-septièmes

Appartement numéro trois : quatre cent quarante-cinq/dix mille trois cent quatre-vingt-septièmes

Appartement numéro quatre : quatre cent quarante-cinq/dix mille trois cent quatre-vingt-septièmes

Troisième étage :

Appartement numéro un : quatre cent cinquante-cinq/dix mille trois cent quatre-vingt-septièmes

Appartement numéro deux : quatre cent cinquante-cinq/dix mille trois cent quatre-vingt-septièmes

Appartement numéro trois : quatre cent quarante-cinq/dix mille trois cent quatre-vingt-septièmes

Appartement numéro quatre : quatre cent quarante-cinq/dix mille trois cent quatre-vingt-septièmes

Deuxième étage :

Appartement numéro un : quatre cent cinquante-cinq/dix mille trois cent quatre-vingt-septièmes

Appartement numéro deux : quatre cent cinquante-

cinq/dix mille trois cent quatre-vingt-septièmes
 Appartement numéro trois : quatre cent quarante-cinq/dix mille trois cent quatre-vingt-septièmes
 Appartement numéro quatre : quatre cent quarante-cinq/dix mille trois cent quatre-vingt-septièmes
Premier étage :
 Appartement numéro un : quatre cent cinquante-cinq/dix mille trois cent quatre-vingt-septièmes
 Appartement numéro deux : quatre cent cinquante-cinq/dix mille trois cent quatre-vingt-septièmes
 Appartement numéro trois : quatre cent quarante-cinq/dix mille trois cent quatre-vingt-septièmes
 Appartement numéro quatre : quatre cent quarante-cinq/dix mille trois cent quatre-vingt-septièmes
Rez-de-chaussée :
 Magasin : neuf cent trente/dix mille trois cent quatre-vingt-septièmes
 Appartement numéro C01 : trois cent quatre-vingt-sept/dix mille trois cent quatre-vingt-septièmes
Sous-sol :
 Dépôt du magasin : trois cent quatre-vingts/dix mille trois cent quatre-vingt-septièmes

 Ensemble : dix mille trois cent quatre-vingt/dix mille trois cent quatre-vingt-septièmes

Article 16 - Entretien immobilier de la cage d'ascenseur

L'entretien immobilier de la cage d'ascenseur avec la cabine en toiture, sauf la couverture de cette cabine faisant partie de la couverture générale du bâtiment : réparation et renouvellement de l'ascenseur avec sa porte, cabine mobile, câbles et toute la machinerie accessoires et installations électriques, mais non la peinture des portes, cette

peinture faisant partie de l'entretien de la cage d'escalier ; les frais d'entretien de fonctionnement (courant et location du compteur) ainsi que l'assurance des risques occasionnés par l'ascenseur :

Ces charges se répartissent entre les propriétaires des appartements proportionnellement aux quotités suivantes :

Cinquième étage :

Appartement numéro un : cent cinquante-huit/millièmes

Appartement numéro deux : cent cinquante-huit/millièmes

Quatrième étage :

Appartement numéro un : soixante-six/millièmes

Appartement numéro deux : soixante-six/millièmes

Appartement numéro trois : soixante-six/millièmes

Appartement numéro quatre : soixante-six/millièmes

Troisième étage :

Appartement numéro un : cinquante-deux/millièmes

Appartement numéro deux : cinquante-deux/millièmes

Appartement numéro trois : cinquante-deux/millièmes

Appartement numéro quatre : cinquante-deux/millièmes

Deuxième étage :

Appartement numéro un : trente-neuf/millièmes

Appartement numéro deux : trente-neuf/millièmes

Appartement numéro trois : trente-neuf/millièmes

Appartement numéro quatre : trente-neuf/millièmes

Premier étage :

Appartement numéro un : quatorze/millièmes

Appartement numéro deux : quatorze/millièmes

Appartement numéro trois : quatorze/millièmes

Appartement numéro quatre : quatorze/millièmes

Ensemble : mille/millièmes

Article 17 - Entretien immobilier de la rampe

d'accès aux garages et de la cour de manœuvres

L'entretien immobilier de la rampe d'accès aux garages et de la cour de manœuvres à l'exclusion de la peinture de la face extérieure de la porte cochère, laquelle fait partie de l'entretien général de la façade.

Ces charges se répartissent comme suit :

Magasin : trois cent cinquante-six/millièmes
Garage numéro un : cent soixante-deux/millièmes
Garage numéro deux : cent soixante/millièmes
Garage numéro trois : cent soixante/millièmes
Garage numéro quatre : cent soixante-deux/millièmes

Ensemble : mille/millièmes

Article 18 - Entretien immobilier du groupe de garages

L'entretien immobilier du groupe de garages à l'exclusion de l'étanchéité de la toiture, laquelle est assurée par l'ensemble des copropriétaires.

Ces charges se répartissent par égalité entre les propriétaires des garages.

Article 19 - Consommation d'eau chaude

La consommation d'eau chaude sera établie par des compteurs particuliers à chaque appartement et au magasin.

Article 20 - Taxes - Impôts

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement par le pouvoir administratif sur chaque propriété privée, ces impôts seront répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs quotités de base, telles qu'elles sont établies au tableau des quotes-parts de l'acte de base.

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

Article 21 - Charges dues au fait d'un copropriétaire

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

Article 22 - Recettes au profit des

parties communes

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque copropriétaire dans la proportion de ses droits dans les parties communes.

Article 23 - Responsabilité civile

La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code Civil) et, de façon générale, toutes les charges de l'immeuble, sauf les exceptions qui seraient stipulées aux présentes, se répartissent proportionnellement aux quotités de base, pour autant, qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité personnelle serait engagée, tiers ou copropriétaire.

Article 24 - Modification de la répartition des charges

L'assemblée générale statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés peut décider de modifier la répartition des charges communes.

Tout copropriétaire peut également demander au juge de rectifier le mode de répartition des charges si celui-ci lui cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modification apportées à l'immeuble.

Si la nouvelle répartition a des effets antérieurs à la date de la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée, le syndic devra établir, dans le mois de celle-ci, un nouveau décompte pour la prochaine assemblée, sans que ce décompte doive comprendre une période excédant cinq ans.

Ce décompte devra être approuvé par l'assemblée générale convoquée par les soins du syndic dans les deux mois de ladite décision.

Le décompte reprendra les sommes à rembourser à chaque copropriétaire dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la baisse, et celles à payer par chaque

copropriétaire dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la hausse.

Ces paiements devront s'effectuer sans intérêts dans les deux mois qui suivent l'assemblée générale ayant approuvé ce décompte.

La créance ou la dette dont question ci-avant est réputée prescrite pour la période excédant cinq ans avant la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée prononçant la modification de la répartition des charges communes.

En cas de cession d'un lot la créance ou la dette dont question ci-avant profitera ou sera supportée par le cédant et le cessionnaire *prorata temporis*. La date à prendre en considération sera celle du jour où la cession a eu date certaine.

Article 25 - Cession d'un lot

a) Obligations antérieures à la cession de la propriété d'un lot

Avant la signature de la convention, ou, le cas échéant, de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant, selon le cas, transmet au cessionnaire les informations et documents suivants, que le syndic lui communique sur simple demande, dans un délai de quinze jours :

1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve dont question ci-après ;

2° le montant des arriérés éventuels dus par le cédant ;

3° la situation des appels de fonds destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété ;

4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété ;

5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années ;

6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

A défaut de réponse du syndic dans les quinze jours de la demande, le notaire, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant, selon le cas, avise les parties de la carence de celui-ci.

b) Obligations du notaire

En cas de cession du droit de propriété d'un lot entre vifs ou pour cause de mort le notaire instrumentant demande au syndic de l'association des copropriétaires, par lettre recommandée à la poste, de lui transmettre les informations et documents suivants :

1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

4° un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Si le copropriétaire entrant n'est pas encore en possession des documents repris au point a) du présent article et que la convention sous seing privé ne mentionne pas leur réception par celui-ci, le notaire requiert du syndic, par lettre recommandée, de lui fournir ceux-ci dans les trente jours qui suivent sa demande.

Le notaire transmet ensuite les documents au cessionnaire.

A défaut de réponse du syndic dans les trente jours de la demande, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

c) Obligation à la dette

Sans préjudice de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées au point b) du présent article sous les numéros 1°, 2°, 3° et 4°. Les charges ordinaires sont supportées par le copropriétaire entrant à partir du jour où il a joui effectivement des parties communes.

Toutefois, en cas de cession du droit de propriété, le cessionnaire est tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, si celle-ci a eu lieu entre la conclusion de la convention et la passation de l'acte authentique et s'il disposait d'une procuration pour y assister.

En cas de cession ou de démembrement du droit de propriété sur un lot privatif, le notaire instrumentant informe le syndic de la date de passation de l'acte, de l'identification du lot privatif concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle et, le cas échéant, future des personnes concernées.

En cas de transmission de la propriété d'un lot :

1° le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il n'a pas joui effectivement des parties communes; le décompte est établi par le syndic ;

2° sa quote-part dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association.

On entend par « **fonds de roulement** », la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gérance.

On entend par « **fonds de réserve** », la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de

chauffage, la pose d'une nouvelle chape de toiture.

d) Décomptes

Tous les frais résultant directement ou indirectement de la rédaction des décomptes et de la transmission des informations visées aux points a) et b) du présent article par le syndic lors de la cession d'un lot privatif sont supportés par le copropriétaire cédant.

e) Arriérés des charges

Lors de la signature de l'acte authentique, le notaire instrumentant doit retenir, sur le prix de la cession, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires dus par le cédant.

Toutefois, le notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés, hypothécaires, ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance.

Si le cédant conteste ces arriérés, le notaire instrumentant en avise le syndic par lettre recommandée à la poste envoyée dans les trois jours ouvrables qui suivent la passation de l'acte authentique constatant la cession.

A défaut de saisie-arrêt conservatoire ou de saisie-arrêt-exécution notifiée dans les vingt jours ouvrables qui suivent la passation dudit acte, le notaire pourra valablement payer le montant des arriérés au cédant.

Article 26 - Fonds de roulement

Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété, chaque propriétaire d'un lot privatif paiera une provision équivalente à une estimation des dépenses couvrant une période de quatre mois en fonction du nombre de quotes-parts qu'il possède dans les parties communes de l'immeuble.

Le syndic se charge de réclamer une provision permanente à chaque propriétaire d'un lot privatif de manière à constituer un fonds de roulement pour la gestion de l'immeuble.

Le montant initial de cette provision est fixé par le syndic sur base des évaluations et est exigible au plus tard lors de la prise de possession de chaque élément privatif.

Article 27 - Fonds de réserve

L'assemblée générale fixera les sommes à verser par les copropriétaires pour la constitution d'un fonds de réserve, qui servira ultérieurement au paiement des réparations qui deviendront nécessaires.

En cas de dépenses exceptionnelles, notamment pour l'exécution de travaux importants, le syndic peut faire appel à une provision supplémentaire dont le montant est fixé par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

L'assemblée générale peut ensuite décider de dispositions particulières pour la gestion de ce fonds de réserve, sans préjudice des obligations légales imposées au syndic.

Article 28 - Paiement des charges communes

1. Toutes les sommes réclamées par le syndic pour le compte de l'association des copropriétaires sont payables au plus tard dans les 20 jours suivant l'envoi du décompte, de la demande de provision ou de l'appel de fonds. Passé ce délai, un rappel de paiement est adressé au copropriétaire-débiteur. En cas de non-paiement dans les 20 jours de l'envoi de ce rappel ordinaire, le syndic adresse un rappel par recommandé, donnant au copropriétaire-débiteur un dernier délai de 15 jours pour effectuer son paiement. Passé ce dernier délai, faute de paiement intégral, une lettre de mise en demeure par huissier peut être envoyée au débiteur ; trois semaines après l'envoi de la lettre recommandée ou de la mise en demeure par huissier de justice, le dossier est transmis à un avocat pour recouvrement judiciaire.

2. Toute somme non payée à l'échéance des 15 jours visé au point 1, est de plein droit et sans mise en demeure, productive d'intérêts journaliers au taux de 12% l'an, jusqu'au paiement complet, sans préjudice du remboursement par le copropriétaire-débiteur des frais de rappel, de recommandé et de mise en demeure. A défaut de paiement à l'échéance prévue suite à un rappel recommandé, la copropriété appliquera, de plein droit et sans mise en demeure, une indemnité de retard forfaitaire irréductible équivalente à 10%

du montant impayé, avec un minimum tel que fixé par l'Assemblée générale, sans préjudice des intérêts de retard et de toute condamnation qui serait prononcée contre lui.

3. Les indemnités versées sont réunies et font partie du fonds de réserve à l'exception des frais du syndic qui lui seront versés directement. Les dommages et intérêts seront dus à défaut de paiement de chaque somme due et réclamée.

4. Le règlement des charges communes échues ou résultant du décompte ou des décomptes établis par le syndic ne peut en aucun cas se faire au moyen du fonds de roulement, lequel doit demeurer intact.

Clause de solidarité optionnelle

Pour le cas où un lot appartient à plusieurs propriétaires en indivision ou pour le cas où la propriété de ce lot est démembrée entre usufruit et nue-propriété, le syndic sera en droit de réclamer la totalité des charges relatives à ce lot auprès de chacun des propriétaires et/ou usufruitiers, lesquels seront ainsi tenus solidairement et indivisiblement des charges de copropriété de toute nature relatives à ce lot.

Article 29 - Recouvrement des charges communes

En vue du recouvrement des charges communes et des dommages et intérêts visés ci-dessus, le syndic est autorisé à :

a) assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues. Il fera exécuter les décisions obtenues par toutes voies d'exécution, y compris la saisie de tous biens meubles et immeubles du défaillant.

A cette occasion, le syndic s'assurera de l'accord de l'assemblée générale mais il ne doit justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des tribunaux et des tiers.

b) à toucher lui-même à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire de son choix les loyers et charges revenant au copropriétaire défaillant, cession ou délégation des loyers contractuelle et irrévocable étant donnée au syndic par chacun des copropriétaires, pour le cas où ils sont défaillants envers l'Association des copropriétaires. Le locataire ou l'occupant ne peut s'opposer à ces paiements et sera

valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes pour lesquelles le syndic lui aura donné quittance.

c) à réclamer aux copropriétaires, en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes de l'immeuble, la quote-part du défaillant dans les charges communes, à titre de provision.

Tous les copropriétaires sont réputés expressément se rallier en ce qui les concerne individuellement à cette procédure et marquer d'ores et déjà leur complet accord sur la délégation de pouvoirs que comporte, à leur égard et à celui de leurs locataires, la mise en application éventuelle des susdites dispositions.

Article 30 - Comptes annuels

Le syndic tiendra les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé établi par le Roi. La comptabilité doit notamment refléter 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.

Le syndic préparera 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 ces budgets.

Le syndic présente annuellement les comptes de l'association des copropriétaires à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit décharge s'il échet.

Ce compte annuel du syndic à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, est clôturé en fin d'année comptable dont la date est fixée par décision prise en assemblée

générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Le syndic présente trimestriellement à chaque propriétaire son compte particulier.

L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non, dont les obligations et les compétences sont déterminées ci-dessous à l'Article 58.

CHAPITRE V - ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES - MODE DE CONVOCATION, FONCTIONNEMENT ET POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

A. Association des copropriétaires

Article 31 - Dénomination - Siège - Numéro d'entreprise

Cette association est dénommée Association des Copropriétaires Américaine, rue Américaine 165 à 1050 Bruxelles.

Elle porte le numéro d'entreprise 0831.237.837.

Elle a son siège rue Américaine 165 à 1050 Bruxelles.

Tous les documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent son numéro d'entreprise.

Sous réserve de dispositions légales contraires, la correspondance recommandée est, à peine de nullité, adressée au domicile ou, à défaut, à la résidence ou au siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires.

Article 32 - De la personnalité juridique - Composition

L'association des copropriétaires dispose de la personnalité juridique depuis le 1^{er} août 1995 date d'entrée en vigueur de la loi du 30 juin 1994, de part la réunion de des deux conditions suivantes :

- La cession ou l'attribution d'un lot donnant naissance à l'indivision,
- La transcription des statuts à la conservation des hypothèques compétente.

En cas d'omission ou de retard dans la transcription des statuts, l'association des copropriétaires ne peut se prévaloir de la personnalité juridique à l'égard des tiers lesquels auront néanmoins la faculté d'en faire état contre elle.

Tous les copropriétaires sont membres de l'association.

Ils disposent chacun d'un nombre de voix égal à leurs quotes-parts dans les parties communes.

Article 33 - Dissolution - Liquidation

L'association des copropriétaires est dissoute de plein droit dès le moment où cesse l'état d'indivision, pour quelque cause que ce soit. La destruction, même totale, de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis n'entraîne pas, à elle seule, la dissolution de l'association. L'assemblée générale des copropriétaires peut dissoudre l'association des copropriétaires. Cette décision doit être prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et être constatée par acte authentique.

Le juge prononce la dissolution de l'association des copropriétaires, à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif.

L'association des copropriétaires est, après sa dissolution, réputée subsister pour sa liquidation. Elle mentionne dans toutes les pièces qu'elle est en liquidation. Son siège demeure dans l'immeuble objet des présents statuts.

L'assemblée générale des copropriétaires ou, si celle-ci reste en défaut de le faire, le syndic désigne un ou plusieurs liquidateurs. Les articles 186 à 188, 190 à 195, §1^{er}, et 57 du Code des sociétés sont applicables à la liquidation de l'association des copropriétaires.

La clôture de la liquidation est constatée par acte notarié transcrit à la conservation des hypothèques.

Toutes actions intentées contre les copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs se prescrivent par cinq ans à compter de cette transcription.

L'acte de clôture de la liquidation contient :

1° l'endroit désigné par l'assemblée générale, où les livres et documents de l'association des copropriétaires seront

conservés pendant cinq ans au moins à compter de cette transcription ;

2° les mesures prises en vue de la consignation des sommes et valeurs, revenant aux créanciers ou aux copropriétaires et dont la remise n'a pu leur être faite.

Article 34 - Patrimoine de l'association des copropriétaires

L'association des copropriétaires ne peut être propriétaire que des meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet.

En conséquence, l'association des copropriétaires ne peut être titulaire de droits réels immobiliers, qui restent appartenir aux copropriétaires; il en est notamment ainsi des parties communes.

L'association des copropriétaires peut dès lors être propriétaire de tous meubles nécessaires à la bonne gestion de la copropriété et notamment les espèces, fonds déposés en banque, bureau, ordinateur, matériel d'entretien.

Article 35 - Objet

L'association des copropriétaires a pour objet la conservation et l'administration de l'immeuble.

Article 36 - Solidarité divise des copropriétaires

Sans préjudice de l'article 577-9§5 du Code civil, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes.

Copropriétaire demandeur dans le cadre d'une procédure judiciaire

Si la demande d'un copropriétaire l'opposant à l'association des copropriétaires est déclarée fondée par le juge, le copropriétaire est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Si la demande est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, mis à charge de l'association des

copropriétaires en application de l'article 1017, al. 4 du Code judiciaire. Le juge décidera donc dans quelle mesure le copropriétaire concerné, qui obtient partiellement gain de cause, devra participer dans les honoraires et dépens mis à la charge de l'association des copropriétaires.

Copropriétaire défendeur dans le cadre d'une procédure judiciaire

Lorsqu'un copropriétaire est défendeur dans une action engagée contre lui par l'association des copropriétaires et que les prétentions de cette dernière sont déclarées totalement infondées par le juge, il est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Par contre, si la demande est déclarée fondée en tout ou en partie, le copropriétaire défendeur participe aux honoraires et dépens mis à la charge de l'association des copropriétaires.

Article 37 - Actions en justice

L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant. Elle est valablement représentée par le syndic.

Tout propriétaire conserve le droit d'exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé par pli recommandé le syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires.

B. L'Assemblée générale des copropriétaires

Article 38 - 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, ainsi qu'à chaque copropriétaire ou occupant.

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 pour décider souverainement des intérêts communs, en se conformant aux présents statuts et aux lois en la matière.

A titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants :

- La nomination et la révocation du syndic,
- La nomination d'un syndic provisoire,
- L'approbation des comptes de gestion.
- La vote du budget des recettes et dépenses relatif aux choses communes.
- La dissolution de l'association des copropriétaires.

L'assemblée générale ne dispose pas du pouvoir de représenter valablement l'association des copropriétaires sauf si tous les copropriétaires interviennent.

Article 39 - Composition

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires quel que soit le nombre des quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes.

En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal ou conventionnel ne peuvent participer à la désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier. Ce dernier est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire.

Article 40 - Procurations

Chaque copropriétaire peut désigner un mandataire, copropriétaire ou non, pour le représenter aux assemblées générales.

La procuration écrite désigne nommément le mandataire et porte la date de l'assemblée générale à peine de considérer que le mandat

est inexistant. Elle indiquera si elle est générale ou spéciale (lorsqu'elle ne concerne que certains points déterminés) et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale.

Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10% du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

Le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale, nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée.

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

Tout copropriétaire peut se faire assister à l'assemblée générale par un expert.

Article 41 - Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire

L'assemblée générale annuelle se tient la deuxième quinzaine du mois de février au jour, à l'heure et à l'endroit indiqué dans les convocations.

Article 42 - Convocations

a) Principes

La convocation indique l'endroit, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'assemblée, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion.

Le syndic doit convoquer l'assemblée générale ordinaire. Il doit, en outre, convoquer une assemblée générale chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

Sans préjudice de l'alinéa premier, le syndic tient une assemblée générale sur requête **d'un ou de plusieurs copropriétaires** qui possèdent au moins un cinquième des parts dans les parties communes. Cette requête est adressée au syndic par lettre recommandée à la poste et celui-ci adresse la convocation

aux copropriétaires dans les trente jours de la réception de la requête.

Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des propriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale.

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.

b) Délais, mode et adresse de convocation

Sauf dans les cas d'urgence, les convocations sont communiquées au moins quinze jours avant la date de l'assemblée.

La convocation est effectuée par lettre recommandée à la poste, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication. Les frais administratifs afférents à la convocation à l'assemblée générale sont à charge de l'association des copropriétaires.

Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut de droit réel de la partie privative. Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières.

c) Consultation

La convocation indique les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour.

Article 43 - Ordre du jour

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

Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires, du conseil de copropriété ou des associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, le cas échéant, qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période fixée dans le règlement de copropriété, au cours de laquelle l'assemblée

générale ordinaire doit avoir lieu.

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil de copropriété, peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

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.

Article 44 - Constitution de l'assemblée/Force contraignante des délibérations et décisions

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, défaillants ou qu'ils s'abstiennent.

Article 45 - Présidence - Bureau - Liste de présence

L'assemblée désigne annuellement, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, son président et ses assesseurs qui forment le bureau. Son président doit être un copropriétaire. Le bureau désigne un secrétaire qui peut être pris hors de l'assemblée.

Ils peuvent être réélus.

S'il est désigné par l'assemblée générale, conformément à l'article 577-6, §10, alinéa 2, le syndic remplit le rôle de secrétaire.

Le bureau tiendra une liste de présence qui sera signée, en entrant en séance, par les copropriétaires qui assisteront à l'assemblée ou par leur mandataire.

Article 46 - Délibérations

a) Droit de vote

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part 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.

Le syndic a le droit, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée.

Aucune personne mandatée ou employée par l'association des copropriétaires ou prestant pour elle des services dans le cadre de tout autre contrat, ne peut participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

b) Quorum de présence

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 propriétaires 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, sauf si la décision requiert l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

c) Règles de majorité

1° Majorité absolue

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la **majorité absolue** des voix des copropriétaires présents ou représentés, au moment du vote, sauf le cas où une majorité spéciale ou l'unanimité est requise par la loi.

2° Majorité spéciale - Unanimité

L'assemblée générale décide :

1° à la **majorité des trois quarts** des voix présentes ou représentées:

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.

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 cinquièmes** 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 de 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, du Code civil ;

g) sans préjudice de l'article 577-3, alinéa 4, du Code civil, 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.

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.

- sur la décision de dissoudre l'association des copropriétaires.

- sur les décisions qui peuvent être prises par écrit (Article 577-6§11, voir infra).

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 ;

d) Précisions pratiques

L'exigence de **l'unanimité** doit s'entendre de l'unanimité de tous les copropriétaires et non pas de l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée générale.

La règle de la **majorité absolue** implique que la proposition emporte l'adhésion de copropriétaires disposant ensemble de plus de la moitié des voix des copropriétaires

présents ou représentés (50% des voix plus une) au moment du vote.

L'exigence d'une **majorité spéciale** doit s'entendre de la majorité spéciale requise des membres présents ou représentés à l'assemblée générale au moment du vote.

Le copropriétaire **défaillant** est celui qui n'assiste pas personnellement à l'assemblée générale et qui n'y est pas valablement représenté.

Le copropriétaire ou son mandataire qui **s'abstient** est celui qui est présent à l'assemblée générale sans exprimer son vote.

Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

e) Vote par écrit

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

f) Procès-verbaux - Consultation

Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus. A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.

Le syndic consigne les décisions visées aux §§10 et 11 de l'article 577-6 dans un registre déposé au siège social de l'association des copropriétaires, dans les 30 jours suivant l'assemblée générale, et transmet celles-ci, dans le même délai, aux copropriétaires et aux autres syndics, le cas échéant. Si le copropriétaire n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il en informe le syndic par écrit.

Le registre des décisions peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé. Il pourra en être pris copie sans déplacement, à l'endroit désigné par

l'assemblée générale pour sa conservation et en présence du syndic qui en a la garde.

Article 47 - Actions en justice

a) Par l'association des copropriétaires

L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant.

Nonobstant l'article 577-5, § 3, l'association des copropriétaires a le droit d'agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ce droit.

Le syndic est habilité à introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais. Le syndic informe sans délai les copropriétaires individuels des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires.

b) Par un copropriétaire

Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale. Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu.

Lorsque, au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes. Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

Lorsqu'une minorité de copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise

par la loi ou par les statuts, tout copropriétaire lésé peut également s'adresser au juge, afin que celui-ci se substitue à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise.

L'article 577-9§8 et §9 du Code civil s'applique, voir supra Article 32.

c) Par un occupant

Toute personne occupant l'immeuble bâti en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, peut cependant demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision de l'assemblée générale adoptée après la naissance du droit, si elle lui cause un préjudice propre.

L'action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision telle que cette communication doit lui être faite en vertu de l'article 577-10 §4 du Code civil.

Le juge peut, avant de dire droit et sur demande du requérant, ordonner la suspension de la disposition ou de la décision attaquée.

Article 48 - Opposabilité - Information

Toutes les décisions de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

Elles sont opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété, aux conditions suivantes :

1° en ce qui concerne les décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du registre contenant les décisions de l'assemblée générale ou, à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste ; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication ;

2° en ce qui concerne les décisions adoptées postérieurement à la concession du

droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste. Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.

Tout membre de l'assemblée générale des copropriétaires est tenu d'informer sans délai le syndic des droits personnels qu'il aurait concédés à des tiers sur son lot privatif.

CHAPITRE VI - NOMINATION, DUREE DU MANDAT ET POUVOIRS DU SYNDIC

Article 49 - Nomination - Durée du mandat - Renouvellement

Le syndic est nommé par l'assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt. Son mandat ne peut excéder trois ans. Il est renouvelable par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à indemnité.

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

L'assemblée générale peut choisir le syndic parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires doivent figurer dans un contrat écrit.

Article 50 - Publicité

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché dans les huit jours à dater de la prise en cours de sa mission de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de l'immeuble, siège de l'association des copropriétaires.

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa dénomination sociale, son siège social ainsi que son numéro d'entreprise si la société est

inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et notamment le lieu où, le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés. L'affichage de l'extrait se fait à la diligence du syndic. Le Roi fixe la procédure d'inscription du syndic à la Banque-Carrefour des Entreprises.

Article 51 - Responsabilité - Délégation

Le syndic est seul responsable de sa gestion ; il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord de l'assemblée générale et seulement pour une durée ou à des fins déterminées.

Article 52 - Révocation - Syndic provisoire

L'assemblée générale peut toujours révoquer le syndic. Elle ne doit pas motiver sa décision. Elle peut de même, si elle le juge opportun, lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

En cas d'empêchement ou de carence du syndic, le juge peut désigner un syndic provisoire, pour la durée qu'il détermine, à la requête d'un copropriétaire. Le syndic doit être appelé à la cause par le requérant.

Article 53 - Pouvoirs

Le syndic dispose d'un pouvoir général de représentation. Il est notamment 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 provisoire ;

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 ; le syndic est habilité à introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais. Sous réserve de dispositions légales contraires, la correspondance recommandée est, à peine de nullité, adressée au domicile ou, à défaut, à la résidence ou au siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires ;

5° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 2, dans les trente jours de la demande qui lui 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 peut se faire 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 dans 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 ;

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 établi par le Roi. La comptabilité reflète notamment 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 ces budgets ;

17° de tenir les assemblées générales conformément à l'article 577-6§2§3 et §4 du Code civil ;

18° de rédiger le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale, de les consigner dans le registre prévu à cet effet et de les transmettre aux copropriétaires et aux autres syndics, le cas échéant, dans les trente jours suivant l'assemblée générale ;

19° de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses communes, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

20° d'informer sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale de toute action judiciaire relative à la copropriété ;

21° de communiquer les décisions d'assemblée générale et les dispositions du règlement d'ordre intérieur aux titulaires de droits réels ou personnels dans les conditions déterminées à l'article 577-10§ 4 du Code civil ;

22° de communiquer, dans le délai imparti, les documents et informations requis en vertu de l'article 577-11§1 et §2 ;

23° en cas de transmission de la propriété d'un lot, d'établir les décomptes entre vendeur et acquéreur ;

24° en cas d'arriérés de charges, de prendre toutes mesures conservatoires utiles, conformément à l'article 577-11/1 du Code civil ;

25° de fournir les traductions visées à l'article 577-11/2 du Code civil ;

26° de se conformer à l'article 19 de la loi du 2 juin 2010 (disposition visant notamment la mise en concordance des statuts), telle que modifiée par la loi du 17 août 2013.

Ainsi, le syndic est chargé de la surveillance générale de l'immeuble, et notamment, de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes.

Article 54 - Rémunération

Le mandat du syndic ou du syndic provisoire est, en principe, rémunéré. L'assemblée générale fixe sa rémunération

lors de sa nomination. Celle-ci constitue une charge commune générale.

Article 55 - Démission - Fin de sa mission

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 sauf autre accord contractuel.

Cette démission doit être actée par l'assemblée générale afin qu'elle puisse faire choix d'un nouveau syndic. A cet effet, le syndic démissionnaire convoquera une assemblée générale après avoir notifié sa démission au président du conseil de copropriété, si l'assemblée générale lui a donné cette compétence conformément à l'article 577-8/1, ou à défaut de celui-ci au président de la dernière assemblée générale.

La clôture des comptes sera effectuée au plus tard le jour auquel se termine la mission du syndic.

Lorsque le mandat du syndic prend fin pour quelque cause que ce soit, les contrats qu'il aura souscrit au nom de l'association des copropriétaires avant sa révocation, l'échéance de son mandat non renouvelé ou son préavis, subsisteront jusqu'à leur terme. Les contrats souscrits après ceux-ci seront censés avoir été conclus irrégulièrement. Ils engageront sa responsabilité.

CHAPITRE VII - CONSEIL DE COPROPRIETE ET COMMISSAIRE AUX COMPTES

Article 56 - Conseil de copropriété

Un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale. Celui-ci sera exclusivement composé de copropriétaires nommés par l'assemblée générale à la majorité absolue.

Le conseil de copropriété aura pour mission:

- de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2 (commissaire aux comptes voir *infra*).

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 une majorité des trois quarts des voix. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés par l'assemblée générale et n'est valable que pour une année.

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

Il existe une incompatibilité entre l'exercice de la fonction de syndic et la qualité de membre du conseil de copropriété.

Article 57 - Commissaire aux comptes

L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non, dont les obligations et les compétences sont les suivantes :

Obligations et compétences du commissaire aux comptes

a) Obligations

- examiner si les frais imputés aux copropriétaires correspondent à une pièce justificative probante et si la répartition des charges est conforme aux dispositions du règlement de copropriété ;
- examiner les différents postes du bilan : les soldes des extraits bancaires, les comptes des fournisseurs, les comptes des copropriétaires, les comptes sinistres et assurances, les comptes d'attente, les comptes de fonds de réserve et de fonds de roulement, les comptes de travaux, etc.
- vérifier si les mesures adéquates ont été prises à l'encontre des copropriétaires débiteurs, notamment, en cas de cession d'un lot privatif.
- vérifier la concordance entre les recettes et les dépenses et, au besoin, en cas de discordance, faire rapport sur ces discordances.
- établir au moins une fois par an un rapport détaillé pour l'assemblée générale dans lequel le commissaire aux comptes précise ce qu'il a contrôlé et propose à l'assemblée générale

d'approuver ou de ne pas approuver les comptes, d'une part, et le dernier bilan comptable, d'autre part.

b) Compétences

Le commissaire aux comptes devra démontrer qu'il a les connaissances suffisantes pour examiner la comptabilité d'une copropriété et notamment tous les postes du bilan comptable.

L'assemblée générale reste juge de l'opportunité de souscrire une assurance pour le commissaire aux comptes. Le cas échéant, cette assurance est souscrite en faveur du commissaire aux comptes, s'il est un copropriétaire non professionnel.

**CHAPITRE VIII - ASSURANCES - RESPONSABILITES -
DOMMAGES A L'IMMEUBLE**

Article 58 - Généralités

L'assurance, tant des choses privées de l'immeuble, à l'exclusion des meubles, que des choses communes, sera faite à la même compagnie pour tous les copropriétaires, par les soins du syndic, contre l'incendie, la foudre, les explosions provoquées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des tiers et la perte des loyers, en ce compris les autres clauses accessoires d'usage, le tout pour des sommes à déterminer par l'assemblée générale.

Les assurances suivantes seront également contractées moyennant décision de l'assemblée générale et dans les conditions déterminées par cette dernière:

- Assurance responsabilité civile pour dommage causés aux tiers du fait de l'immeuble.

- Assurance accidents de travail couvrant les préposés à l'entretien de l'immeuble.

- Assurance responsabilité civile couvrant les accidents pouvant provenir de l'utilisation de l'ascenseur, que la victime soit un des habitants de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger à l'immeuble.

- Assurance responsabilité civile du syndic : cette assurance est souscrite en faveur du syndic, s'il est un copropriétaire non professionnel exerçant son mandat à titre gratuit.

- Assurance responsabilité civile du commissaire aux comptes et des membres du conseil de copropriété : l'assemblée générale reste juge de

l'opportunité de souscrire une assurance pour le commissaire au comptes. Cette assurance est souscrite en faveur du commissaire aux comptes, s'il est un copropriétaire non professionnel, et le cas échéant en faveur des membres du conseil de copropriété.

Cette énumération est exemplative et non limitative. Le syndic devra faire à cet effet toutes les diligences nécessaires ;

Le syndic acquittera les primes comme charges communes, remboursables dans la proportion des droits de chacun dans la copropriété.

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours quand il leur sera demandé pour la conclusion de ces assurances. Ils s'obligent à signer les actes nécessaires. A défaut de quoi, le syndic pourra de plein droit et sans mise en demeure les signer valablement à leur place.

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

Article 59 - Assurances complémentaires

1. Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartient de les faire assurer à leurs frais. Ils pourront, néanmoins, les assurer dans la police générale, mais à charge d'en supporter la surprime, sans que les autres propriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuelle.

2. De même, les copropriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité, estiment que l'assurance est faite pour un montant insuffisant ont la faculté de souscrire pour leur compte personnel une assurance complémentaire à condition d'en supporter toutes les charges et primes.

3. Dans les deux cas, les copropriétaires intéressés auront seuls droit au supplément d'indemnité qui pourrait être alloué par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront en toute liberté.

Article 60 - Primes et surprimes

Le syndic acquitte les primes des contrats d'assurances de la copropriété à titre de charges communes, remboursables par les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts que chacun possède dans les parties communes.

Si une surprime est due sur un contrat d'assurance du chef de la profession exercée par un

copropriétaire ou plus généralement, pour toutes causes personnelles à l'un des copropriétaires, cette surprime sera à charge exclusive de ce dernier.

Article 61 - Responsabilité des occupants - Mobilier - Risques locatifs

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

Sauf dérogation écrite et préalable du syndic, les copropriétaires s'engagent à insérer dans toutes les conventions relatives à l'occupation des biens, une clause s'inspirant des dispositions essentielles du texte suivant :

"L'occupant devra faire assurer les objets mobiliers et les aménagements qu'il aura effectués dans les locaux qu'il occupe contre les risques d'incendie et les périls connexes, les dégâts des eaux, le bris des vitres et le recours des tiers. Cette assurance devra être contractée auprès d'une compagnie d'assurances ayant son siège dans un pays de la Communauté Européenne. Les primes d'assurances sont à la charge exclusive de l'occupant qui devra justifier au propriétaire tant de l'existence de ce contrat que du paiement de la prime annuelle, sur toute réquisition de la part de ce dernier."

Article 62 - Sinistres - Encaissements

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le syndic en présence des copropriétaires désignés par l'assemblée générale et à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs, dans les conditions à déterminer par cette assemblée.

Il sera nécessairement tenu compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires, leur attribués par les lois en la matière et la présente clause ne pourra leur porter aucun préjudice ; leur intervention devra donc être demandée.

Article 63 - Destruction et reconstruction de l'immeuble - Fin de l'indivision

1.- La destruction totale ou partielle implique que l'assemblée générale doit décider du sort de l'immeuble, de sa reconstruction ou de sa

cession en bloc et de la dissolution de l'association des copropriétaires.

2.- La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas à elle seule la dissolution de l'association des copropriétaires, qui doit être décidée par l'assemblée générale.

3.- Les décisions de l'assemblée générale de reconstruire ou non sont prises :

- à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés en cas de reconstruction partielle ou de cession de l'immeuble en bloc ;

- à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires en cas de reconstruction totale ou de dissolution de l'association des copropriétaires.

Article 64 - Utilisation des indemnités

L'utilisation des indemnités sera réglée comme suit :

Si le sinistre est partiel, le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés, si elle a été décidée à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés . 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 à concurrence de cette plus-value. Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de la remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leurs parts dans les parties communes.

Si le sinistre est total, l'indemnité sera employée à la reconstruction si elle a été décidée à l'unanimité.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun et exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminée ce supplément, les intérêt au taux légal de plein droit et sans mise en demeure, à défaut de versement dans ledit délai.

Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction partielle de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la

décision de reconstruire sont 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 et dans l'immeuble, mais en retenant la part leur revenant dans l'indemnité.

A défaut d'accord entre les parties, le prix de cession sera déterminé par deux experts nommés par le Tribunal civil du lieu de 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'assemblée générale devra statuer, à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, sur le sort de l'association des copropriétaires. 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 quotes-parts dans les parties communes.

CHAPITRE IX - DISPOSITIONS GENERALES

Article 65 - Renvoi au Code civil

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil. Les dispositions statutaires non conformes à la législation en vigueur sont de plein droit remplacées par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur.

Article 66 - Langues

L'assemblée générale délibère dans la langue choisie par elle à la majorité absolue. Cette même langue est en usage pour les relations entre le syndic et les copropriétaires, et la tenue des documents de la copropriété.

Un copropriétaire peut, à sa demande, obtenir une traduction de tout document relatif à la copropriété émanant de l'association des copropriétaires, si la traduction visée doit être effectuée dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle l'immeuble ou le groupe d'immeubles est situé.

Le syndic veille à ce que cette traduction

soit mise à disposition dans un délai raisonnable. Les frais de traduction sont à charge de l'association des copropriétaires.

Sauf en ce qui concerne les statuts, le droit du copropriétaire d'obtenir une traduction des documents de l'association des copropriétaires conformément à l'article 577-11/2 du même Code, ne s'applique qu'aux documents rédigés après le 1^{er} septembre 2010, date de l'entrée en vigueur de la loi du 2 juin 2010.

Article 67 - Election de domicile

Dans chaque convention ou contrat relatif à une portion de l'immeuble, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction à Bruxelles, faute de quoi ce domicile sera de plein droit censé élu dans l'immeuble même.

TITRE III - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Article 1 - Définition

Il est, en outre, arrêté, pour valoir entre les parties et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif aux détails de la vie en commun.

Le règlement d'ordre intérieur peut être établi sous seing privé.

Le règlement d'ordre intérieur est établi à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés au moment du vote, sans préjudice des majorités spécifiques prévues par la loi.

Conformément à l'article 577-10,§2 du Code civil, le règlement d'ordre intérieur est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic.

Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

Article 2 - Modification

Le règlement d'ordre intérieur peut être modifié par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice des majorités spécifiques prévues par la loi.

Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale.

Article 3 - Opposabilité

Toutes dispositions du règlement d'ordre intérieur peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

Elles sont opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété aux conditions suivantes:

1° en ce qui concerne les dispositions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit de l'existence du règlement d'ordre intérieur ou, à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication;

2° en ce qui concerne les dispositions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste. Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.

Article 4 - Règlement des différends

En cas de litige survenant entre copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble concernant les parties communes, le syndic constitue obligatoirement la première instance à qui doit être soumis le litige.

Si malgré l'intervention du syndic, le litige subsiste, il sera porté devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

Si un accord survient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord subsiste, il sera porté devant le juge compétent.

En cas de désaccord entre certains propriétaires et le syndic, notamment en cas de difficultés concernant l'interprétation des règlements de copropriété et d'ordre intérieur, le litige sera porté devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

Si un accord survient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord persiste, il sera porté devant le juge compétent

Article 5 - Accès aux documents à caractère non privé de la copropriété

Le syndic tiendra un livre spécial, dénommé « Livre de Gérance », et qui contiendra d'un même contexte, les statuts de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur et les modifications.

En cas d'alinéation d'une partie de l'immeuble, la partie qui aliène devra attirer l'attention du nouvel intéressé, d'une manière toute particulière sur l'existence de ce livre de gérance et l'inviter à en prendre connaissance, car le nouvel intéressé, par le seul fait d'être propriétaire ou ayant-droit d'une partie quelconque de l'immeuble, sera subrogé dans tous les droits et obligations qui résultent des décisions contenues dans ce livre de gérance et sera tenu de s'y conformer, ainsi que ses ayants-droit.

Tous les documents et informations à caractère non privé relatif à la copropriété seront entreposés dans le bureau du syndic. Chaque copropriétaire peut venir les consulter sur rendez-vous. Ces documents seront communiqués à tous les intéressés qui en font la demande aux conditions et au tarif déterminés par l'assemblée générale. (**à déterminer...**)

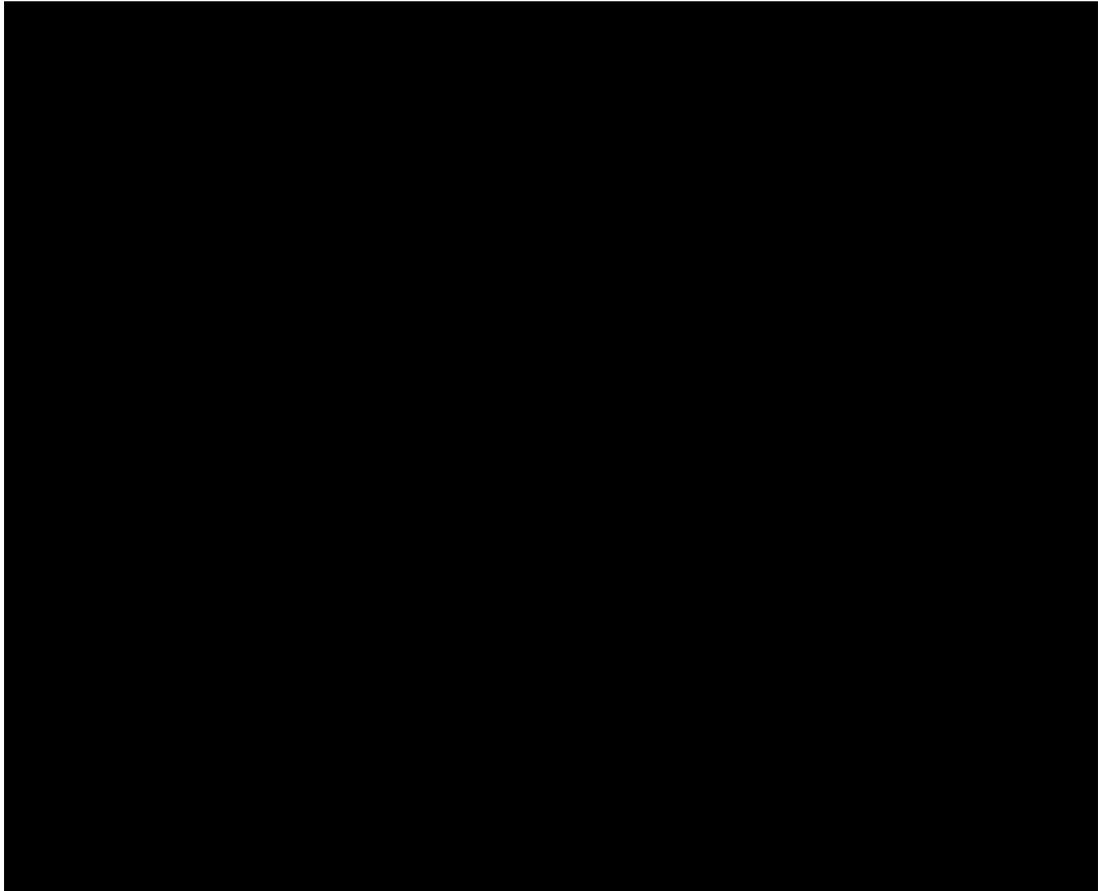
Article 6 - Montant des marchés et contrats nécessitant une mise en concurrence

L'assemblée générale décide que au moins trois devis seront présentés pour des travaux dont le coût dépasse mille cinq cents euros (€ 1.500,00).

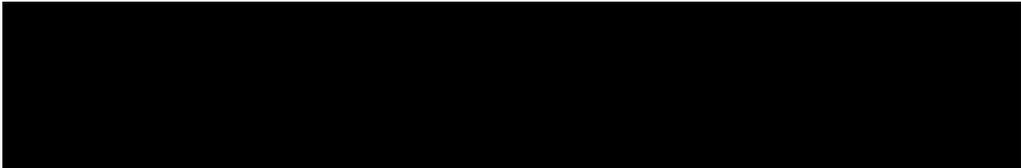
VENTE DE L'ANCIENNE CONCIERGERIE

Et d'un même contexte, ont comparu aux présentes :

L'Association des Copropriétaires de la Résidence « Ixelles, rue Américaine, 165-167 », ayant son siège social à Ixelles, rue Américaine, 165-167, inscrite au registre des personnes morale de Bruxelles sous le numéro 0831.237.837.



Ci après invariablement dénommée « **le vendeur** ».



Ci-après invariablement dénommé "**l'acquéreur**".
Lesquelles parties nous ont requis de dresser l'acte authentique de la convention intervenue directement entre elles de la manière suivante :

DECLARATIONS PREALABLES

DÉCLARATIONS DES PARTIES

Le vendeur déclare ne pas avoir de connaissance d'un litige ou d'une procédure judiciaire en cours concernant le bien objet des présentes.

Chaque partie déclare :

- être capable ;
- qu'elle n'est pas pourvue d'un administrateur provisoire ou d'un conseil judiciaire ;

- d'une manière générale, qu'elle n'est pas dessaisie de l'administration de ses biens ;
- qu'elle n'a pas été déclarée en faillite à ce jour ;
- qu'elle n'a pas déposé de requête en réorganisation judiciaire (dans le cadre de la loi relative à la continuité des entreprises) ;
- qu'elle n'a pas introduit de requête en médiation de dettes et qu'elle n'a pas l'intention de le faire ;
- que son identité / comparution - représentation est conforme à ce qui est mentionné ci-dessus ;
- que son attention a été attirée sur le fait que sa possible qualité de professionnel de l'immobilier peut fonder les tribunaux à apprécier plus sévèrement ses obligations tant conventionnelles que légales.

DÉCLARATION(S) RELATIVE(S) AU BIEN VENDU

Logement familial

Pas d'application.

Insaisissabilité

Le vendeur

Le vendeur déclare ne pas avoir fait de déclaration d'insaisissabilité au sens de l'article 73 de la loi portant dispositions diverses du 25 avril 2007.

L'acquéreur

L'acquéreur déclare qu'il ne financera pas la présente acquisition au moyen du produit de la vente d'un bien immeuble pour lequel il avait fait déclaration d'insaisissabilité.

Droits dans le bien

Le vendeur certifie être seul propriétaire du bien vendu et jouir des pouvoirs requis pour en disposer.

CONVENTION :

Le vendeur déclare par les présentes, avoir vendu sous les garanties ordinaires de droit et pour franc, quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées ou hypothécaires quelconques à l'acquéreur qui déclare accepter, le bien suivant :

DESCRIPTION DU BIEN

**COMMUNE D'IXELLES - 7^{ÈME} DIVISION - NUMÉRO DE COMMUNE :
21.447**

Dans un immeuble sis rue Américaine, 165-167 ;

- actuellement cadastré selon extrait récent de la matrice cadastrale section B numéro parcellaire 0 253 T 5 P0000 pour une superficie de cinq ares dix centiares.

L'appartement dénommé « Appartement - C01 » sis au rez-de-chaussée, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un dégagement, un WC, une cuisine, un living, une salle de douche ;

b) en copropriété et indivision forcée : trente-quatre/mille trente-cinquièmes indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : B 253 T 5 P0025

La cave dénommée « Cave 19 » sise au sous-sol, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : une cave ;

b) en copropriété et indivision forcée : un/mille trente-cinquième indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : B 253 T 5 P0026

Tel que ce bien se trouve décrit à l'acte de base avec règlement de copropriété dressé par le notaire Jean-Pierre Van Beneden, à Schaerbeek, le 20 avril 1961, transcrit au 5^{ème} bureau des hypothèques à Bruxelles, ainsi qu'à l'acte de base modificatif dressé par le Notaire soussigné, dont question ci-avant.

Revenu cadastral actuel non indexé : non encore attribué.

Ci-après invariablement dénommé "le bien".

L'acquéreur reconnaît avoir visité le bien et dispense le vendeur d'en fournir plus ample description aux présentes.

Contrats de raccordement

Les compteurs, canalisations et tout autre objet appartenant aux sociétés distributrices ou à des tiers ne font pas partie de la présente vente et sont réservés à qui de droit.

Origine de propriété

Les comparants se réfèrent à l'origine de

propriété qui précède.

L'acquéreur devra se contenter de l'origine de propriété qui précède sans pouvoir exiger d'autre titre qu'une expédition des présentes.

CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

La présente vente est faite sous les clauses, charges et conditions suivantes.

1. État du bien

Le bien est vendu tel qu'il se trouve et s'étend dans son état lors de la convention de vente, bien connu de l'acquéreur, qui déclare l'avoir visité et avoir pris et reçu toute information quant à sa situation, son état et son affectation.

Le vendeur n'est pas responsable des défauts et vices qui sont apparents.

L'acquéreur est sans recours contre le vendeur pour raison de vices cachés, mais uniquement dans la mesure où le vendeur ne les connaissait pas.

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés, de mэрule ou d'amiante.

Pour autant que le bien ne soit pas loué, tous meubles meublants et objets ne faisant pas partie de la vente qui s'y trouvent ont été enlevés par le vendeur à ses frais, et le bien a été mis en état de propreté.

Garantie décennale

L'acquéreur est purement et simplement subrogé dans tous les droits que le vendeur aurait pu invoquer ou a invoqués dans le cadre de la garantie décennale (articles 1792 et 2270 du Code civil et article 6 de la loi Breynе). Toutefois, l'acquéreur sera tenu, à l'entière décharge du vendeur, de supporter toutes les charges et frais exigibles en résultant dans la mesure où le paiement en est exigé à compter de ce jour.

Le vendeur déclare ne pas avoir invoqué ladite garantie.

2. Conditions spéciales - servitudes et mitoyennetés

Le bien est vendu avec toutes les mitoyennetés éventuelles et avec les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues qui peuvent l'avantager ou le grever, sauf à l'acquéreur à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, mais à ses frais, risques et périls, sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'a pas fait l'objet de conventions dérogatoires au droit commun et relatives à la mitoyenneté des murs et clôtures formant limite du bien.

Conditions spéciales

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur qui résultent du ou des titres de propriété du vendeur.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, à l'exception de celles éventuellement reprises dans l'acte de base dont question ci-dessous, il n'existe pas d'autre condition spéciale ou servitude sur le bien, et que personnellement, il n'en a conféré aucune. Le vendeur décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, en dehors des clauses classiques résultant de la mise du bien sous le régime de la copropriété forcée, il n'existe pas dans ledit acte de base de conditions extraordinaires susceptibles de diminuer la valeur du bien ou d'emporter d'importants troubles de jouissance.

3. Contenance

La contenance susénoncée dans la description du bien n'est pas garantie, toute différence avec la contenance réelle, fût-elle même supérieure à un/vingtième, faisant profit ou perte pour l'acquéreur, sans modification quant au prix.

Les indications cadastrales ne sont données qu'à titre de simple renseignement et l'acquéreur ne pourra se prévaloir d'une inexactitude ou d'une omission dans lesdites indications.

4. Contributions - Impôts

L'acquéreur supportera toutes les contributions et taxes généralement quelconques grevant le bien, pro rata temporis, à compter de son entrée en jouissance, à l'exception des taxes sur la seconde résidence et de celles recouvrables par annuités.

L'acquéreur paiera notamment, au prorata de sa jouissance, le précompte immobilier frappant le bien.

Le vendeur déclare qu'aucune taxe de recouvrement pour l'ouverture et l'élargissement des rues ou pour tous autres travaux de voirie exécutés à ce jour ne reste due. Si par impossible il en existait, le vendeur devra s'en acquitter à

première demande.

Le vendeur certifie qu'aucune notification ne lui a été faite à ce jour par l'administration communale portant que le bien serait partiellement ou totalement abandonné, inoccupé ou inachevé.

5. Compteurs

L'acquéreur sera tenu de continuer tous éventuels abonnements à l'eau, au gaz et à l'électricité et/ou autres services d'utilité publique pouvant exister relativement au bien et en paiera toutes redevances à partir des plus prochaines échéances suivant la date de son entrée en jouissance. Le décompte de la consommation actuelle se fera sur base d'un décompte à établir par le syndic. L'acquéreur s'engage à installer à ses frais un compteur individuel pour l'électricité ainsi qu'un compteur de passage eau froide-eau chaude dès que le bien sera mis en conformité.

6. Assurances

Le vendeur déclare que le bien est assuré par une police collective contre l'incendie et les périls connexes, sans garantie quant au montant assuré, conformément à l'acte de base. L'acquéreur continuera en lieu et place du vendeur tous contrats collectifs d'assurance contre l'incendie et les périls connexes souscrits par la copropriété, et en paiera les primes et redevances *pro rata temporis* à compter de son entrée en jouissance.

L'acquéreur est toutefois libre de souscrire à ses frais toutes polices complémentaires.

7. Occupation - Propriété - Jouissance

Le transfert de propriété a lieu ce jour.

L'acquéreur aura la jouissance du bien à compter de ce jour par la prise de possession réelle et par la remise par le vendeur de toutes les clefs en sa possession.

A ce sujet, le vendeur déclare que le bien est libre de toute occupation généralement quelconque et vide de tout mobilier.

COPROPRIETE

1. Acte de base

L'immeuble dont dépend le bien vendu est régi par l'acte de base, contenant le règlement de copropriété, dressé par le notaire Jean-Pierre Van Beneden, à Schaerbeek, le 20 avril 1961, transcrit au 5^{ème} bureau des hypothèques à Bruxelles dont question dans le présent acte,

ainsi que par le règlement d'ordre intérieur s'il existe.

L'acte de base, le règlement de copropriété, le règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale sont opposables à l'acquéreur. Celui-ci déclare qu'il en a pris connaissance préalablement à ce jour ou, si tel n'est pas le cas, qu'il renonce à tout recours contre le vendeur en raison des obligations qui résultent pour lui desdits règlements et décisions, sans préjudice de ce qui est prévu ci-après en matière de contribution aux charges extraordinaires.

Le vendeur a remis préalablement à la signature des présentes à l'acquéreur qui le reconnaît, un exemplaire de l'acte de base avec règlement de copropriété, ainsi que les trois derniers procès-verbaux de l'assemblée générale des copropriétaires.

2. Charges ordinaires

L'acquéreur supportera les charges ordinaires à compter de son entrée en jouissance, au prorata de la période en cours, sur base d'un décompte à établir par le syndic.

3. Charges extraordinaires

1. Charges extraordinaires

Conformément à l'article 577-11 paragraphe 2 du Code civil, le notaire instrumentant a demandé au syndic, par pli daté du 23 mars 2017 et par mail du 3 octobre 2017, notamment l'état des dépenses, appels de fonds, frais et dettes qui y sont mentionnés.

Les parties reconnaissent avoir été averties par le Notaire soussigné que le syndic a répondu à cette lettre le 20 avril 2017 et le 9 octobre 2017. Les parties reconnaissent en avoir reçu une copie ainsi que de ses annexes et dispensent le notaire instrumentant de les reproduire aux présentes.

Par ailleurs, elles nous déclarent avoir obtenu tous les documents et informations dont question au premier paragraphe de cet article.

L'acquéreur déclare avoir été éclairé par le notaire instrumentant sur le fait que, conformément à la loi, il est tenu, nonobstant toute clause contraire, à l'égard de la copropriété, au paiement des dépenses, frais et dettes énoncées par le paragraphe 2, 1°, 2°, 3° et 4° de l'article 577-11 du Code civil.

Les parties nous déclarent avoir convenu que

l'acquéreur supportera :

1° les dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé postérieurement à cette date ;

2° les appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

3° les frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

4° les dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Les autres charges seront supportées par le vendeur.

2. Assemblée générale

Pour autant que l'acquéreur ait été informé de la tenue d'une assemblée générale conformément à la convention des parties, toutes les décisions prises par l'assemblée générale des copropriétaires entre la convention des parties et ce jour sont pour le compte exclusif de l'acquéreur.

3. Propriété du fonds de réserve

Les parties déclarent savoir que la quote-part du vendeur dans le fonds de réserve de l'immeuble n'existe pas. Le fonds de réserve demeure appartenir à l'association des copropriétaires.

4. Créances de la copropriété

Les créances de la copropriété, qui naîtront après ce jour, appartiennent à l'association des copropriétaires, sans que l'acquéreur soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

5. Information

Le vendeur déclare, qu'à sa connaissance :

- aucun litige impliquant l'association des copropriétaires n'est actuellement en cours ;
- l'association des copropriétaires n'a contracté aucun emprunt pour financer des travaux réalisés à ce jour aux parties communes.

L'acquéreur déclare qu'il maintiendra son

domicile à l'adresse sus indiquée.

Le vendeur déclare qu'il maintiendra son siège en son adresse actuelle.

Le vendeur déclare qu'il se trouve dans le bâtiment dont fait partie le bien, une citerne à mazout commune d'une capacité d'environ 10000 litres.

URBANISME - GESTION DES SOLS POLLUES - DROIT DE PREEMPTION

1. Urbanisme

a. Généralités

Nonobstant le devoir d'information du vendeur et les renseignements urbanistiques légaux à obtenir, l'acquéreur déclare avoir été informé de la possibilité de recueillir de son côté, antérieurement à ce jour, tous renseignements (prescriptions, permis, etc.) sur la situation urbanistique du bien auprès du service de l'urbanisme de la commune.

Aucun des actes, travaux et modifications visés à l'article 98, § 1er, et 205/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT) 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.

b. Lettre de la commune

Conformément à l'article 275 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, le notaire instrumentant a demandé à la Commune d'Ixelles de lui délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien.

La réponse de la Commune d'Ixelles, en date du 19 avril 2017, stipule littéralement ce qui suit :

« Bien sis : Rue Américaine de 165 à 167

Cadastré : 21447_B_253_T_5_00

Votre demande : la conciergerie

Messieurs,

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques et concernant le bien repris en rubrique, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document dressé **sous réserves 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.

1. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

Dispositions réglementaires, régionales ou communales qui s'appliquent au bien.

1.1. La destination prévue par ces dispositions réglementaires:

Plan Régional d'Affectation du Sol (approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001) :

- zone de forte mixité

Plan particulier d'affectation du sol de l'îlot 186 du Quartier de Tenbosch (approuvé par arrêté royal du 23 mars 1970).

Le bien n'est pas repris dans un lotissement

Les prescriptions et la zone des Plans Particuliers d'Affectation du Sol sont disponibles sur le site internet de la commune à l'adresse suivante : <http://www.ixelles.be/site/586-Plans-Particuliers-d-Affectation-du-Sol-PPAS>

1.2. Les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis :

Il sera fait application des prescriptions :

- du Plan Régional d'Affectation du Sol (A.G.R.B.C. du 3 mai 2001);
- du Règlement Régional d'Urbanisme (A.G.R.B.C. du 21 novembre 2006);
- du Règlement général sur les bâtisses de la Commune d'Ixelles.
- du Plan particulier d'affectation du sol de l'îlot 186 (A.R. 23 mars 1970).

Les prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol sont disponibles sur le site internet régional à l'adresse suivante : <http://www.pras.irisnet.be>

Le Règlement Régional d'Urbanisme est disponible sur le site internet de l'aménagement du territoire et l'urbanisme en Région de Bruxelles-Capitale à l'adresse suivante : <http://urbanisme.irisnet.be>

1.3. L'expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :

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

1.4. L'existence d'un périmètre de préemption :

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

1.5. La protection du Patrimoine :

Le bien n'est pas classé

Le bien n'est pas repris dans une zone légale de protection d'un bien classé.

Tous les monuments et ensembles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1^{er} janvier 1932 sont à titre transitoire, considérés comme inscrit d'office dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région jusqu'à la publication de cet inventaire (art. 333 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire).

1.6. L'inventaire des sites d'activité inexploités :

Le bien concerné n'est pas repris à l'inventaire des sites d'activité inexploités.

1.7. Un plan d'alignement

La voirie située le long du bien a fait l'objet de plan d'alignement approuvé par l'Arrêté Royal suivant :

Arrêté Royal du 20.02.1864, 08.10.1901, 09.04.1949

Une copie numérique, des plans d'alignement et des arrêtés, peut être obtenue par e-mail à l'adresse suivante :
renseignements.urbanistiques@ixelles.be

Indiquer en objet : "Copie plan d'alignement + NOM DE LA VOIRIE"

1.8. Autres renseignements :

Le bien n'est pas situé dans un espace de développement renforcé du logement et de la rénovation défini par le Plan Régional de Développement approuvé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 12 septembre 2002 (Moniteur Belge du 15 octobre 2002).

Le bien n'est, à notre connaissance, pas grevé d'emprise en sous-sol pour permettre le passage d'une canalisation, servant au transport de produits gazeux dans le cadre de la Loi du 12 avril 1965.

Pour plus de renseignements au sujet d'une éventuelle servitude légale d'utilité publique pour une canalisation pour le transport de produits gazeux, prière de prendre contact avec la S.A. FLUXYS, avenue des Arts, 31 à 1040 Bruxelles (tél.

: 02/282.72.11 - fax : 02/230.0239 - www.klim-cicc.be).

En ce qui concerne la question d'environnement et de la pollution des sols, nous vous invitons à prendre contact avec l'IBGE qui gère l'inventaire des sols pollués. La carte de l'état des sols peut être consultée sur le site internet à l'adresse suivante : <http://geoportal.ibgebim.be>.

2. RENSEIGNEMENTS SPÉCIFIQUES

2.1. Autorisation, permis et certificat d'urbanisme:

N°	Décision	Date	Objet
2008/378-16/165	Délivrer	30/03/2009	Remplacer les châssis en bois des fenêtres par du PVC au 4 ^{ème} étage avant
2015/365-16/165	Délivrer	18/07/2016	installer une nouvelle descente d'eaux pluviales en façade avant d'un immeuble à logements
1960/101-16/165-167	Délivrer	08/07/1960	démolir les constructions existantes et édifier un nouvel immeuble à appartements et magasins
1937/155-16/167	Délivrer	13/04/1937	construire un WC

En vertu de l'article 101 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, le permis d'urbanisme est périmé si, dans les deux années de sa délivrance, le bénéficiaire n'a pas entamé sa réalisation de façon significative ou, dans certains cas, s'il n'a pas commencé les travaux d'édification du gros couvre ou s'il n'a pas mis en œuvre les éventuelles charges d'urbanisme imposées en application du Code Bruxellois de l'Aménagement

du Territoire. A la demande du bénéficiaire du permis, le délai de deux ans peut être prorogé pour une période d'un an. L'interruption des travaux pendant plus d'un an entraîne la péremption du permis. En cas de projet mixte au sens du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, le permis d'urbanisme est suspendu tant qu'un permis d'environnement définitif n'a pas été obtenu.

En vertu de l'article 102 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, la validité d'un permis d'urbanisme à durée limitée prend cours à dater de sa délivrance (date de notification du permis).

Les permis d'urbanisme en cours, sont consultables au Service d'Urbanisme, au deuxième étage de l'Hôtel communal (chaussée d'Ixelles 168a à 1050 Bruxelles) ouvert les lundis, mardis, jeudis et vendredis de 09h à 12h, d'anciens permis peuvent également être consultés auprès du Service des Archives, au premier étage de l'Hôtel communal, du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00.

2.2 Affectations et utilisations licites du bien

Nous pouvons vous confirmer les informations suivantes établies sur base d'éléments administratifs à notre disposition, notamment :

Permis de bâtir n°101 de 1960

Bâtiment	Localisation	nombre	Utilisation	Remarque
Bâtiment principal	Sous-sol		Parking	Emplacements
		9	Logement (locaux annexes : grenier, cave, parking)	caves numérotées de C1 à C18 + C. concierge 19
	Rez-de-chaussée			Entrée garages
			Logement	Concierge (pas de chambre indiquée)

Nous attirons votre attention sur le fait que les logements mis en location doivent être conformes aux dispositions du Code du Logement.

Nous attirons également votre attention sur le fait que pour une même affectation, le glossaire des libellés renseignés aux plans a pu évoluer au cours du temps.

Conformément à l'article 275 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire lorsque l'affectation ou l'utilisation de tout ou partie d'un bien a été modifiée avant que cette modification soit soumise par la réglementation à l'obtention d'un permis d'urbanisme et sans que la situation modifiée ait fait l'objet d'un permis d'urbanisme, le renseignement est donné à titre indicatif.

Conformément à l'art. 98 § 1^{er} 5° du Code bruxellois de l'aménagement du territoire du 9 avril 2004 (paru au Moniteur Belge le 26 mai 2004 et entré en vigueur le 5 juin 2004), toute modification ultérieure des destinations et utilisations urbanistiques précitées, du nombre et/ou de la répartition de logements, même si cette modification ne nécessite pas de travaux, doit faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme préalable.

2.3 Actes et travaux irréguliers, constat d'infraction et autres arrêtés :

Le bien n'a pas fait l'objet d'un procès-verbal pour infraction urbanistique.

La confirmation du nombre de logement ou de l'affectation d'un bien ne présume pas de l'absence de travaux et actes qui aurait dû faire l'objet d'un permis d'urbanisme, notamment certains aménagements intérieurs en dérogation au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, des travaux structurels (perçement de baie et dalle, placement d'un nouvel escalier,...) ou la modification de l'aspect du bâtiment (changement des matériaux des châssis visible de la voirie, mise en peinture des briques non peinte, ...).

La Commune ne peut être tenue responsable d'actes et travaux effectués sans permis préalable et non

constatés par procès-verbal de constatation d'infraction.

Les actes et travaux qui étaient soumis à permis d'urbanisme préalable, en ce compris ceux visés à

l'article

2, 2°, G, du titre 1er du règlement général sur la bâtisse, et accomplis avant le 1er juillet 1992 sans qu'un tel

permis n'ait été- obtenu, doivent faire l'objet d'un permis d'urbanisme (art. 330 §3 du. Code bruxellois de

l'aménagement du territoire).

Pour tous renseignements complémentaires, nous vous suggérons de vous mettre en rapport avec notre service de l'Urbanisme, au 2e étage de l'Hôtel communal, chaussée d'Ixelles, 168 (le lundi, mardi, jeudi et vendredi de 9h à 12h).»

L'acquéreur déclare avoir reçu une explication de ces renseignements, ainsi qu'une copie de la réponse de la commune.

c. Expropriation - Monuments/Sites - Alignement - Emprise

Le vendeur déclare que, à sa connaissance, le bien n'est pas concerné par des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et sites, soumis à une servitude d'alignement, ni grevé d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

d. Situation existante

Le vendeur garantit à l'acquéreur la conformité des actes et travaux qu'il a personnellement effectués sur le bien avec les prescriptions urbanistiques. Il déclare en outre qu'à sa connaissance le bien n'est affecté, par le fait d'un tiers, d'aucun acte ou travail irrégulier.

Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à usage de logement et de cave. Il déclare qu'à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard. Le vendeur ne prend aucun engagement quant à l'affectation que l'acquéreur voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le vendeur.

Le vendeur déclare que le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun permis à l'exception de ceux dont question dans la lettre de la commune reproduite ci-avant, ou certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes et travaux visés par les législations régionales applicables et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité

d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés par lesdites législations.

Par conséquent aucun des actes et travaux visés à l'article 98 paragraphe 1 dudit Code, ne peuvent être effectués sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

Le notaire attire l'attention de l'acquéreur sur la nécessité de vérifier sur le site internet <http://www.klim-cicc.be> la présence de toutes canalisations de gaz naturel ou autres sur le bien vendu, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur ledit bien.

e. Code du Logement Bruxellois

Les parties sont informées des dispositions du Code Bruxellois du Logement lequel impose des normes de sécurité, de salubrité et d'équipements pour tous les logements donnés en location.

A ce sujet le vendeur déclare que le bien:

- n'est pas soumis au droit de gestion publique ;
- n'est pas frappé d'une interdiction de location ou d'une amende administrative pour non-respect des normes ci-dessus énoncées ;
- n'est pas pourvu dans les zones d'évacuation du logement d'un détecteur de fumée ;
- n'est pas pourvu d'une attestation de contrôle de conformité délivrée par le Service régional d'Inspection, C.C.N ;
- n'a pas fait l'objet d'un P.V. de constatation de "logement inoccupé".

f. Droit de préemption

Le vendeur déclare que le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence ou de rachat conventionnel.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence légal ou réglementaire.

Le vendeur déclare qu'à ce jour, il ne lui a pas été notifié que le bien serait situé dans le périmètre arrêté par le Gouvernement reprenant les différents immeubles soumis au droit de préemption visé par l'ordonnance du 19 mars 2009.

2. Gestion des sols pollués

Le vendeur aux présentes déclare que le bien objet des présentes n'a, à sa connaissance, pas fait l'objet d'un permis d'environnement et qu'il n'est pas exercé ou qu'il n'a pas été exercé dans

le bien vendu une activité reprise dans la liste des activités qui imposent la demande d'un tel permis (Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 mars 1999).

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions contenues dans l'Ordonnance du 5 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'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (ci-après l'IBGE) et, s'il ressort de cette attestation que la parcelle concernée est potentiellement polluée, de faire procéder à une reconnaissance de l'état de sol ainsi que, le cas échéant, au traitement de la pollution.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé du contenu de l'attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement en date du 3 avril 2017 et du 9 octobre 2017 et mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative à la parcelle sur laquelle est érigé l'immeuble dont fait partie le lot privatif vendu.

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit :

«1. Identification de la parcelle
N° de parcelle : 21447_B_0253_T_005_00
Adresse(s) : Rue Américaine 165, 1050
Bruxelles
Rue Américaine 167, 1050 Bruxelles
Classe de sensibilité : Zone habitat

2. Catégorie de l'état du sol et obligations
CATEGORIE : 0 Parcelle présentant une
présomption de la pollution non vérifiée
OBLIGATIONS

Une reconnaissance de l'état du sol doit être réalisée avant toute aliénation de droits réels (par ex. : vente) ou cession d'un permis d'environnement comportant des activités à risque. Celle-ci est à charge du titulaire de droits réels ou du cédant du permis.

Sachez que des dispenses de cette obligation existent. Plus d'info, voir notre site web www.environnement.brussels/sols.

Attention : certaines faits (autres que les ventes et les cessions de permis) peuvent également

rendre obligatoire la réalisation d'une reconnaissance de l'état du sol.

3. Eléments justifiant la catégorie de l'état du sol

Activités à risque

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

Exploitant : ACP RESIDENCE AMERICAINE C/O GERITEC

Rubrique - Activité à risque : 88 - Dépôts de liquides inflammables

Année début : 2007

Année fin : 2022

Permis d'environnement connu par l'IBGE : Permis à la commune : Ixelles (N° de dossier 06/81)

Vous pouvez consulter les permis d'environnement disponibles à Bruxelles Environnement. Pour ce faire, utilisez le formulaire qui se trouve sur notre site internet et envoyez-le par mail à Emprunts.Autorisations@environnement.brussels. En ce qui concerne les permis d'environnement délivrés par les communes, il convient de contacter la commune dont relève la parcelle.

4. Validité de l'attestation du sol

Validité : La validité de la présente attestation du sol est d'un an maximum à dater de sa délivrance.

Indépendamment de sa durée de validité, cette attestation du sol n'est pas valable si une ou plusieurs données qui y figurent ne correspondent pas ou plus à la réalité (changement d'exploitant, modification de la délimitation cadastrale, etc.). De plus, la présente attestation est valable pour une seule vente et ne peut être dupliquée pour couvrir la vente de plusieurs biens immobiliers différents.

Vous trouverez la liste exhaustive des faits annulant la validité d'une attestation du sol sur notre site web.»

En application de l'article 61 de l'Ordonnance, le vendeur a obtenu de l'IBGE une dispense de procéder à une reconnaissance de l'état du sol dans la mesure où la présomption de pollution ne concerne pas exclusivement le lot privatif vendu.

L'acquéreur déclare avoir reçu une copie de l'attestation du sol et de la lettre datée du 4

avril 2017 et du 10 octobre 2017 aux termes de laquelle l'IBGE a accordé la dispense de procéder à une reconnaissance de l'état du sol.

Le vendeur déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'attestation du sol ou de remettre en cause la dispense de procéder à une reconnaissance de l'état 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 et sous réserve de l'activité mentionnée sur l'attestation du sol, aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée dans les parties communes ou dans le lot privatif vendu.

Le notaire instrumentant attire l'attention de l'acquéreur que dans ce cas, l'IBGE peut imposer que l'obligation de réaliser une reconnaissance de l'état du sol et les éventuelles obligations qui en découleraient reposent sur l'association des copropriétaires. Cette décision est motivée et notifiée à l'association des copropriétaires dans les 30 jours de la demande de dispense (art. 61, §2 O.Sols).

DOSSIER	D'INTERVENTION	ULTERIEURE	-
INSTALLATIONS	ELECTRIQUES	-	CERTIFICAT
DE			
PERFORMANCE ENERGETIQUE - CODE DU LOGEMENT			

1. Certificat de performance énergétique

Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro 20150313-0000276156-01-6 et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par Monsieur Alain SIRRE. Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : G
- émissions annuelles de CO2 : 157

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de modifications des caractéristiques énergétiques du bien susceptible de modifier le contenu de ce certificat.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu l'original de ce certificat du vendeur.

2. Dossier d'intervention ultérieure

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire instrumentant de la portée de l'Arrêté Royal du 25 janvier 2001, imposant à tout vendeur la remise d'un dossier d'intervention ultérieure pour les travaux qu'il a effectués ou

fait effectuer après le 1^{er} mai 2001.

Interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure afférent au bien, le vendeur a répondu de manière négative et a confirmé que, depuis le 1er mai 2001, aucuns travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être constitué n'ont été effectués.

3. Installations électriques

Le vendeur déclare que le bien est une unité d'habitation au sens de l'article 276 bis du Règlement général sur les installations électriques du 10 mars 1981, dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit Règlement préalablement à la mise en service de l'installation.

Le vendeur déclare que le bien est une unité d'habitation au sens de l'article 276 bis du Règlement général sur les installations électriques du 10 mars 1981, dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit Règlement préalablement à la mise en service de l'installation. Par procès-verbal du 14 juillet 2017 dressé par l'asbl ACA, il a été constaté que l'installation ne satisfaisait pas aux prescriptions du règlement.

Au terme d'un délai de 18 mois (installation datant d'avant le 1^{er} octobre 1981) à compter de ce jour, il y aura lieu de constater si les manquements ont été rectifiés. L'acquéreur est tenu de communiquer son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle. Il conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer les contrôles ultérieurs.

Il reconnaît avoir été informé par le notaire des sanctions prévues dans le Règlement général, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement, et du fait que les frais du nouveau contrôle par l'organisme seront à sa charge.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu l'original du procès-verbal du vendeur.

PRIX - QUITTANCE

Après avoir entendu lecture de l'article 203 du

Code des droits d'enregistrement, les parties ont déclaré que la vente est consentie et acceptée pour le prix de quatre-vingts mille euros (€ 80.000,00).

Le vendeur reconnaît avoir reçu cette somme de l'acquéreur, présentement en un virement du compte du notaire instrumentant sur le compte du vendeur ; dont quittance entière et définitive sous réserve de bonne exécution du virement.

Constatation du paiement

Le notaire instrumentant constate que le solde du prix de vente et les frais d'acte ont été payés à partir du compte numéro BE79 3770 9043 2733.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Après que le(s) notaire(s) ai(en)t attiré l'attention du vendeur sur les conséquences et la portée d'une telle dispense, et singulièrement sur la déchéance du privilège et de l'action résolutoire qui en résulte, le vendeur dispense formellement le Conservateur des hypothèques de prendre inscription d'office, lors de la transcription des présentes, pour quelque cause que ce soit.

FRAIS

Tous les frais, taxes et honoraires de l'acte de vente sont à charge de l'acquéreur, à l'exception des frais de délivrance qui restent à charge du vendeur.

DECLARATIONS FISCALES

1. L'ACQUEREUR

L'acquéreur déclare avoir été parfaitement informé par le(s) notaire(s) soussigné(s) des conditions à remplir pour pouvoir bénéficier de l'abattement visé à l'article 46 bis du Code des droits d'enregistrement.

Il déclare à ce propos ne pas pouvoir bénéficier dudit abattement

2. LE VENDEUR

1. Restitution (art.212 du Code des Droits d'Enregistrement) :

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par le(s) notaire(s) soussigné(s) de la possibilité d'un remboursement des droits d'enregistrement en cas de revente tombant sous l'application de l'article 212 du Code des droits d'enregistrement.

Le vendeur déclare ne pas se trouver dans les conditions pour pouvoir solliciter cette

restitution.

2. Abattement par voie de restitution (art.212 bis du Code des Droits d'Enregistrement) :

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par le(s) notaire(s) soussigné(s) des dispositions de l'article 212 bis du Code des droits d'enregistrement qui permet de bénéficier de la réduction de la base imposable prévue à l'article 46bis du même code, par voie de restitution, en cas de revente, dans le délai légal de deux ans suivant la date de son acte authentique d'acquisition, de(s) l'immeuble(s) qui empêchai(en)t l'application de ladite réduction lors de cette acquisition.

Le vendeur déclare ne pas se trouver dans les conditions pour pouvoir solliciter cette restitution.

3. Taxation sur les plus-values - information

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par le(s) notaire(s) soussigné(s) de l'éventualité de la taxation des plus-values réalisées sur des immeubles bâtis et non bâtis en cas de vente d'un bien qui a fait l'objet d'amortissements professionnels ou en cas de vente d'une seconde résidence dans les cinq ans ou d'un terrain dans les huit ans.

4. Assujettissement à la TVA

Les parties reconnaissent que le Notaire instrumentant leur a donné lecture des prescriptions édictées par les articles 62 paragraphe 2 et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Le vendeur déclare :

-ne pas être assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée ;

-ne pas l'avoir été endéans les cinq dernières années ;

-ne pas être membre ou avoir été membre d'une association de fait assujettie à la Taxe sur la Valeur Ajoutée ;

-n'avoir aliéné durant les cinq années précédant les présentes, aucun bien immobilier avec application des dispositions de l'article 8 paragraphes 2 et 3 du code de la TVA.

DISPOSITIONS FINALES

1. Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font

élection de domicile en leur domicile et siège respectif susindiqué.

2. Confirmation d'identité - Certification d'état civil

Pour satisfaire aux dispositions de la loi hypothécaire et à l'article 11 de la Loi de Ventôse, le(s) Notaire(s) certifie(nt) les noms, prénoms lieu et date de naissance et domicile des parties-personnes physiques au moyen d'un extrait du registre national et de la carte d'identité ou passeport.

Le notaire instrumentant déclare avoir vérifié la dénomination, la forme juridique, la date de l'acte constitutif, le siège social ou statutaire, ainsi que le numéro d'identification à la taxe sur la valeur ajoutée de la personne morale comparaissant aux présentes.

Les parties dont le numéro national est repris dans la comparution du présent acte déclarent expressément être d'accord avec cette mention.

3. Loi contenant organisation du notariat

Les parties reconnaissent que leur attention a été attirée sur le droit de chaque partie de désigner librement 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.

4. TRANSCRIPTION HYPOTHÉCAIRE

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

DONT ACTE.

Fait et passé lieu et date que dessus.

Les parties nous déclarent qu'ils ont pris connaissance du projet du présent acte dans un délai qui leur a été suffisant pour l'examiner utilement.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, les parties ont signé ainsi que Nous, Notaire.

(Suivent les signatures)

- POUR EXPEDITION CONFORME -

ACP AMERICAINE

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 30 MARS 2017

ORDRE DU JOUR

L'ordre du jour a été ainsi arrêté:

1. Validité de l'assemblée générale.
2. Election du président et du secrétaire de l'assemblée générale - majorité absolue.
3. Détermination des dates et heure de la prochaine AGO - majorité absolue.
4. Rapport de l'exercice écoulé :
 - a. Rapport du Syndic.
 - b. Rapport du Conseil de Copropriété.
 - c. Rapport du Commissaire aux comptes.
5. Comptabilité :
 - a. Approbation de la répartition des charges et du bilan, décharge au syndic - majorité absolue.
 - b. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières.
 - c. Sinistres.
 - I. Etat de la situation, informations reçues du courtier
 - II. Sinistres dans l'appartement de Madame Federova. Information et décision. Majorité absolue.
 - d. Etats des arriérés de charges.
 - e. Nettoyage du bilan.
6. Procédures judiciaires en cours.
7. Décharges et quitus - majorité absolue.
 - a. Décharge et quitus au Conseil de Copropriété.
 - b. Décharge et quitus au Commissaire aux comptes.
 - c. Décharge et quitus au syndic pour sa gestion.
8. Elections - majorité absolue.
 - a. Election des membres du Conseil de Copropriété.
 - b. Election du Commissaire aux Comptes.
9. Travaux - majorité des 3/4.
 - a. Dossier mise en conformité de l'ascenseur. Information
 - b. Dossier production d'eau chaude. Information
 - c. Modification des descentes d'eaux pluviales en façade avant. Information

 - d. Infiltration dans les caves côté rue. Information et décision.
 - e. Proposition de mise à jour de l'ensemble des plaquettes de l'immeuble aux frais de la copropriété.
10. Mise à jour des statuts. Information et décision. Majorité des 3/4.
11. Vente de la conciergerie. Information et décision. Majorité des 4/5



12. Budget - majorité absolue.

- a. Présentation des budgets informatifs de dépenses courantes
- b. Fonds de Roulement.
- c. Fonds de Réserve.

13. Points inscrits à la demande d'un copropriétaire.

Néant

14. Mandats - majorité absolue.

- a. Inscription contrat cadres - mandat au syndic.
- b. Changement de fournisseur régulier - mandat au Conseil de Copropriété.
- c. Détermination du montant pour lequel le Conseil de Copropriété à mandat. pour travaux.
- d. Mandat au syndic pour procéder contre tout propriétaire défaillant par voie judiciaire.

15. Service Conciergerie – accord appel aux services d'une société détenue par le syndic.

16. Hébergement touristique – changement de destination – majorité des 4/5.

17. Election du syndic - mandat à donner pour la signature du contrat - majorité absolue.

18. Divers

- a. Rappel sur la procédure de changement d'occupant et sur la mise à jour des plaquettes.

1. Validité de l'assemblée générale.

11 copropriétaires sur 21 sont présents ou représentés.

560 quotités sur 1000 sont présentes ou représentés.

Le double quorum est atteint, l'assemblée peut valablement statuer sur les points repris à l'ordre du jour.

2. Election du président et du secrétaire de l'assemblée générale - majorité absolue.

À l'unanimité Monsieur Destrait est nommé président de séance.

À l'unanimité le syndic est nommé secrétaire de séance.

3. Détermination des dates et heure de la prochaine AGO - majorité absolue.

L'assemblée générale se tiendra sauf contre-ordre et sous réserve de réception d'une convocation le 29 mars 2018, même endroit, même heure.

4. Rapport de l'exercice écoulé :

a. Rapport du Syndic.

Le syndic informe l'assemblée que les décisions de l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 25 avril et du 5 décembre 2016 ont été réalisées notamment :

- Remplacement du boiler d'eau chaude sanitaire
- Mise en conformité de l'ascenseur
- Réception du permis pour les descentes d'eaux pluviale en façade avant.
- Confirmation du devis auprès d'ACI Toiture
- Suivi du dossier vente de la conciergerie
- Recherche et proposition de solution quant aux infiltrations présentes dans les caves

D'autres actions ont également été entreprises durant l'exercice :

- Remplacement de la vitre de la porte d'entrée suite au vandalisme
- Réparation du garde-corps des penthouses.

b. Rapport du Conseil de Copropriété.

Le syndic informe l'assemblée qu'il n'a pas reçu de rapport écrit de la part du conseil de copropriété. La parole leur est donnée en séance.

c. Rapport du Commissaire aux comptes.

Le syndic a transmis avec la convocation à la présente assemblée générale le rapport du commissaire aux comptes.

5. Comptabilité :

a. Approbation de la répartition des charges et du bilan, décharge au syndic - majorité absolue.

Suite aux informations données par le Commissaire aux comptes, l'assemblée approuve à l'unanimité les comptes et donne décharge au syndic pour la comptabilité.

b. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières.

Le syndic a transmis avec la convocation à la présente assemblée générale, le rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières.

A l'unanimité l'assemblée demande que l'entretien de l'adoucisseur ne soit plus effectué par l'ancien chauffagiste mais par une société spécialisée Eurodynamics et demande de vérifier que le nettoyeur s'occupe bien de l'appoint de sels.

c. Sinistres.

Le syndic informe l'assemblée que trois sinistres ont eu lieu durant l'exercice, deux chez Madame Federova (voir point II.) et un chez Madame Pirouzdjou dont la provenance était la terrasse du Consort Van Cutsem.

Les trois sinistres ont été déclarés à l'assurance et sont toujours ouverts.

I. Etat de la situation, informations reçues du courtier

Le syndic informe l'assemblée de l'information transmise par le courtier Valex en charge de la copropriété en matière d'assurance et du risque de suppression de la couverture dégâts des eaux ou total de la copropriété suite aux nombreux sinistres déclarés. Le syndic propose de ne plus déclarer les sinistres à la compagnie en dessous de 2500€ de débours pour un maximum de 2 par an.

A l'unanimité l'assemblée approuve la proposition du syndic.

II. Sinistres dans l'appartement de Madame Federova. Information et décision. Majorité absolue.

Le syndic informe l'assemblée que suite aux deux sinistres dont Madame Federova a été victime, dont les origines se retrouvent dans la descente d'eau pluviale chez Monsieur Neville et les joints de douche chez Monsieur Ramoisiaux, le syndic a tenté de trouver un compromis avec Madame Federova.

Afin de ne pas déclarer les sinistres auprès de la compagnie en faisant réparer les dégâts par des fournisseurs réguliers de la copropriété.
Le syndic n'a pas réussi à tomber d'accord avec Madame Federova sur une solution amiable aux problèmes.
Le syndic a donc dû déclarer les deux sinistres auprès de la compagnie d'assurance.

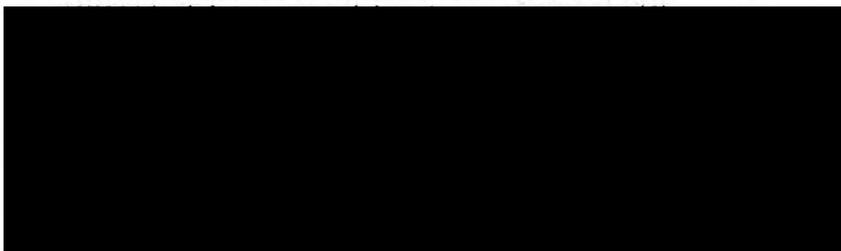
Les expertises auront lieu le vendredi 7 Avril 2017.

d. Etats des arriérés de charges.

Le syndic informe l'assemblée qu'aucun copropriétaire ne présente un arriéré de charge supérieur à 500€. Mis à part les nouveaux propriétaires devant s'acquitter du fonds de roulement Sumatra Invest.

e. Nettoyage du bilan.

Le commissaire aux comptes propose de nettoyer les comptes suivant :



Le delta de ces montants sera imputé au fonds de réserve.
A l'unanimité l'assemblée approuve la recommandation du commissaire aux comptes

6. Procédures judiciaires en cours.

Il n'y a actuellement aucune procédure judiciaire en cours, ni à l'initiative, ni à l'encontre de la copropriété.

7. Décharges et quitus - majorité absolue.

a. Décharge et quitus au Conseil de Copropriété.

Décharge et quitus sont donnés au Conseil de Copropriété.

b. Décharge et quitus au Commissaire aux comptes.

Décharge et quitus sont donnés au Commissaire aux comptes pour sa mission

c. Décharge et quitus au syndic pour sa gestion.

Décharge et quitus sont donnés au syndic pour sa gestion.

8. Elections - majorité absolue.

a. Election des membres du Conseil de Copropriété.

Les membres actuels Madame Federova et Monsieur Neville sont candidats à leur réélection.
À l'unanimité les membres sont élus.

b. Election du Commissaire aux Comptes.

À l'unanimité, décide de maintenir les services de la société Immo Knr.

Madame Federova (Q42) *le joint l'ensemble*



9. Travaux - majorité des 3/4.

a. Dossier mise en conformité de l'ascenseur. Information

Le syndic informe l'assemblée que l'ascenseur est maintenant en conformité et qu'il attend les documents probants de la part de l'ascensoriste.

Ces travaux ont débutés via un avis placé sur l'ascenseur par Schindler avec un délai d'exécution établi par eux-mêmes. Ce délai n'a pas été respecté malgré les pressions du syndic pour une remise en route immédiate. L'ascensoriste nous a communiqué plusieurs prétextes. En dédommagement le syndic a obtenu que la ligne de terre faisant l'objet d'un supplément soit prise en charge total de la facture par l'ascensoriste. Le dossier sera clôturé une fois les documents de mise en conformité reçus.

b. Dossier production d'eau chaude. Information

Le syndic informe l'assemblée, que suite à une augmentation soudaine de la fuite sur l'ancien boiler, le syndic a dû faire accélérer le remplacement de celui-ci. Il a été impossible de prévenir l'ensemble des propriétaires avant ces travaux. Il n'a pas été non plus évident pour l'entrepreneur face à l'ancienneté des installations d'effectuer le remplacement dans un délai très court.

Le syndic a agi en bon père de famille évitant tout surcoût ou problème futur. La production d'eau chaude étant maintenant remise en fonction, le dossier est classé.

c. Modification des descentes d'eaux pluviales en façade avant. Information

Le syndic informe l'assemblée qu'il a reçu le permis de la part de la commune et que les travaux ont été confirmés à la société ACI suite à la décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 5 décembre 2016. Les travaux débiteront dans les prochaines semaines.

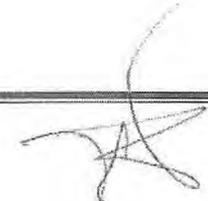
d. Infiltration dans les caves côté rue. Information et décision.

Le syndic informe l'assemblée que la cave dite « noire » ne subit plus d'infiltration. Le syndic informe également l'assemblée que la cave de Madame Federova subit également des infiltrations, le syndic a procédé à la fermeture du soupirail en façade avant au niveau du garage car le bâtiment voisin ne disposant pas de descente d'eau pluviale avant, en cas de grosse pluie l'eau était ramenée vers cette aération. La situation ne semble pas s'être améliorée des dires de Madame Federova, le syndic informe l'assemblée qu'il sera difficile de trouver une solution définitive car les caves sont toutes sujette à infiltration.

Le syndic propose de tenter une dernière solution avec une société de détection de fuite. A l'unanimité l'assemblée accepte la solution du syndic.

PP
Q
U
Pro

SIS





e. Proposition de mise à jour de l'ensemble des plaquettes de l'immeuble aux frais de la copropriété.

Le syndic informe l'assemblée que les propriétaires non occupant ne renseignent pas leur changement d'occupant malgré l'obligation légale.

De ce fait certaines plaquettes ne sont pas changées, et il est très difficile de retrouver le propriétaire des occupants.

Le syndic propose de remettre en état l'entièreté des plaquettes de la copropriété et de mettre la facture en charges courantes afin de repartir sur de bonne base.

A l'unanimité l'assemblée décide de confirmer la proposition du syndic.

Le syndic s'assurera d'abord d'avoir les informations correctes sur les boîtes aux lettres.

Madame Lefebvre transmettra une liste des propriétaires louant leurs biens, le syndic prendra contact pour connaître l'occupant.

10. Mise à jour des statuts. Information et décision. Majorité des 3/4.

Le syndic informe l'assemblée que les remarques de Monsieur Gehain (ancien copropriétaire) ont été transmises à la juriste Parmentier.

Le projet reste à être modifié concernant la conciergerie.

Le projet définitif sera voté lors d'une prochaine assemblée générale extraordinaire avant son enregistrement chez le notaire en charge de la vente.

Le syndic transmettra le projet définitif lors de la convocation à cette assemblée.

11. Vente de la conciergerie. Information et décision. Majorité des 4/5

Le syndic informe l'assemblée d'avoir été personnellement au service du cadastre de Bruxelles récupérer une liste des propriétaires et de l'avoir analysé avec le Notaire.

Le notaire a pu définir une liste complète des propriétaires en corrélation avec leurs lots.

Dès lors il est maintenant possible de poursuivre la vente de l'immeuble. Le syndic rappelle à l'assemblée que ce délai n'est en rien le reflet de son travail mais bien de la bonne volonté des propriétaires de transmettre leurs documents.

Le syndic a demandé à l'expert Cornet du bureau GEI d'effectuer le calcul des quotités de la conciergerie et également la pré-cadastration de celui-ci. Le montant de ses honoraires sera supporté par l'acheteur (décision de l'AG du 22 Juin 2015) A l'unanimité l'assemblée confirme le choix de ce géomètre.

Le syndic informe l'assemblée également qu'il doit obtenir un mandat de la part de la copropriété pour la signature de l'acte authentique de vente de la conciergerie.

A l'unanimité l'assemblée décide de donner mandat au syndic pour la signature au nom de l'association des copropriétaires de la résidence Américaine, de tous documents concernant la vente de la conciergerie y compris le compromis de vente et l'acte authentique.

12. Budget - majorité absolue.

a. Présentation des budgets informatifs de dépenses courantes

Le syndic a transmis avec la convocation à la présente assemblée générale, le budget informatif.

b. Fonds de Roulement.

En date du 30/03/2017 le fonds de roulement s'élevait à € 16 000.

Quatre mois de charges courantes représentent € 10 945,5.

À l'unanimité l'assemblée décide de maintenir le Fonds de Roulement à son niveau actuel.

c. Fonds de Réserve.

A cette même date, le fonds de réserve ordinaire s'élève à 30 316,45€

À l'unanimité l'assemblée générale décide d'augmenter le Fonds de Réserve par 4 appels trimestriels de 1500€ chacun.

A cette même date, le fonds de réserve ordinaire ascenseur s'élève à 3794.93€

Le syndic informe l'assemblée que ce fonds a été appelé suivant une clef de répartition spécifique et que le transfert au fonds de réserve générale n'est pas possible. Le syndic propose de rembourser ce montant dans les charges courantes et de solder ce fonds.

A l'unanimité l'assemblée approuve la proposition du syndic.

13. Points inscrits à la demande d'un copropriétaire.

Néant

14. Mandats - majorité absolue.

a. Inscription contrat cadres - mandat au syndic.

Le syndic explique le principe du contrat cadre.

Certains fournisseurs souhaitent proposer des contrats intéressants pour un grand nombre de clients. Pour avoir le meilleur prix, le syndic doit pouvoir dire à l'avance combien d'immeubles souhaitent participer à un contrat cadre. En fonction du nombre qui est dès lors fixé, le fournisseur peut remettre un prix plus attractif.

En acceptant cette inscription, la copropriété donne mandat au syndic pour signer un contrat cadre pour des fournitures régulières (énergie, ascenseur, extincteurs,...). Il est certain que le syndic n'acceptera que la convention groupée si elle est plus intéressante pour toutes ses copropriétés.

À l'unanimité, les copropriétaires donnent mandat au syndic pour signer un contrat cadre.

b. Changement de fournisseur régulier - mandat au Conseil de Copropriété.

À l'unanimité, les copropriétaires donnent mandat au Conseil de Copropriété pour valider un changement de fournisseur régulier.

Handwritten signatures and initials:
L.W.
FA
Q
SAR
OL

c. Détermination du montant pour lequel le Conseil de Copropriété à mandat pour travaux.

L'assemblée générale unanime fixe le montant par intervention à € 2000

d. Mandat au syndic pour procéder contre tout propriétaire défaillant par voie judiciaire.

L'assemblée générale unanime autorise le syndic d'agir en justice contre tout copropriétaire défaillant, après rappels et mise en demeure.

15. Service Conciergerie – accord appel aux services d'une société détenue par le syndic.

Conformément au code de déontologie des agents immobiliers (Art 76) et conformément au code civil :art 577-8 , § 4, 15 ° , le syndic avise la copropriété que la sprl Syngest à laquelle la copropriété sera amenée à confier des petits travaux est une société dont la sprl COUET et associés est liée juridiquement.

L'assemblée unanime comprend et approuve le lien entre le « Service Conciergerie » et la sprl Couet & Associés.

16. Hébergement touristique – changement de destination – majorité des 4/5.

Le syndic informe l'assemblée sur la Problématique des locations courts termes type « Airbnb ».

Depuis ce 24 avril 2016, tout exploitant d'un hébergement touristique – en ce compris les hébergements chez l'habitant et les meublés de tourisme – doit, avant de commencer son exploitation, déclarer son activité et faire enregistrer son établissement auprès de l'Administration.

Cet arrêté du 24 avril 2016, concerne aussi les copropriétés car il prévoit que lorsque l'hébergement touristique se situe dans une copropriété, un accord écrit de l'Assemblée générale des copropriétaires portant sur l'exercice de l'activité d'exploitation de l'hébergement touristique au sein de l'immeuble, doit être joint à la déclaration. Si vous exploitiez un hébergement touristique avant le 24/04/2016, vous pouvez bénéficier de mesures transitoires pour vous conformer à la réglementation et vous enregistrer. Les périodes transitoires varient de 90 jours à 2 ans.

Pour rappel, Bruxelles Économie et Emploi a désigné différents inspecteurs chargés de surveiller le respect des règles et de rechercher et constater les éventuelles infractions. En cas de non-conformité à la réglementation relative à l'hébergement touristique, le contrevenant est passible d'une amende variant de 250 à 25000 €, d'une suspension voire du retrait de l'enregistrement.

Le syndic informe l'assemblée qu'il n'a reçu à ce jour aucune demande de la part des propriétaires exploitants.

Le syndic fait part qu'il est indispensable que les coordonnées des personnes occupant l'immeuble lui soient communiquées au plus vite en cas de changement et demande à ce que le règlement d'ordre soit contresigné par chaque occupant entrant.

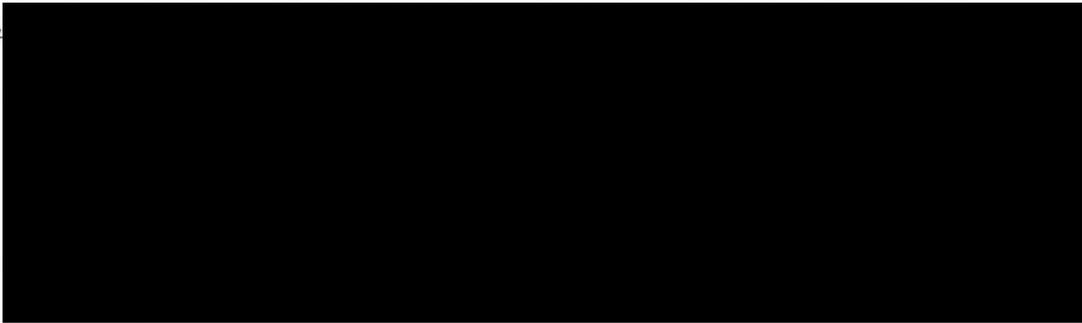
Pour rappel tout propriétaire est responsable de son locataire et il lui appartient de s'assurer que ce règlement soit respecté.

A l'unanimité requise, l'assemblée décide de ne pas autoriser le principe d'hébergement

SA
[Handwritten signatures]

touristique, ce point pourra être revoté si un copropriétaire motive sa demande auprès de l'assemblée.

17.



18. Divers

a. Rappel sur la procédure de changement d'occupant et sur la mise à jour des plaquettes.

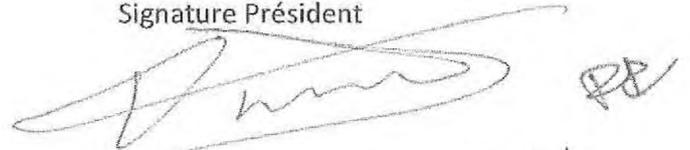
Les propriétaires non occupant sont tenus d'informer le syndic en cas de changement d'occupant. Le syndic se charge dès lors des plaquettes sonnette, boîte aux lettres et ascenseur.

b. L'assemblée demande au syndic de vérifier les lampes du rez de chaussée car les ampoules sautent sans interruption.

Le présent procès-verbal a été relu ; il est signé par le président, le secrétaire (syndic), et les copropriétaires encore présents.

Signature Secrétaire

Signature Président



P. DESTRAIT

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h00

SMS



Pouffe Lefebvre

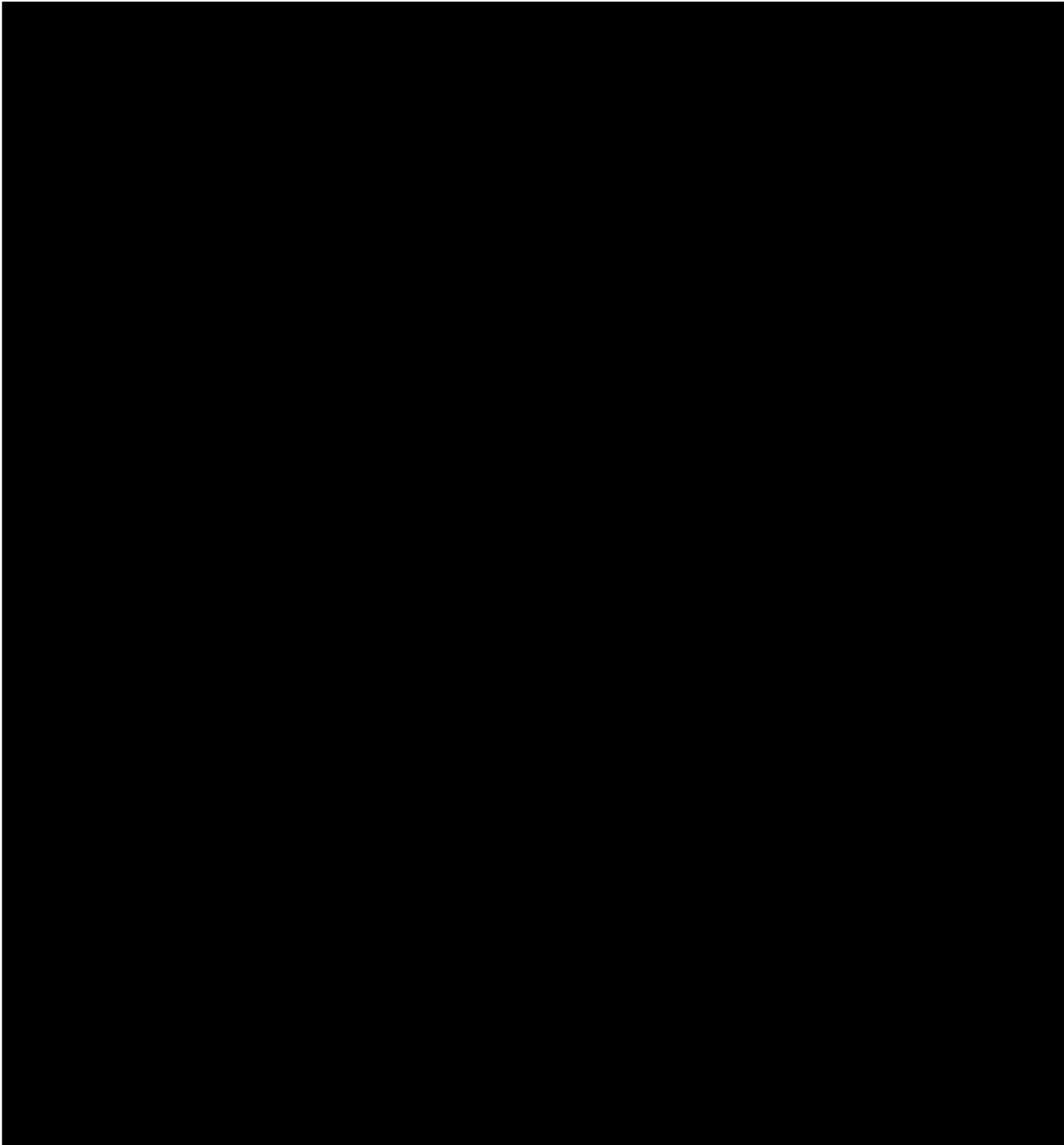
Feuille de présence

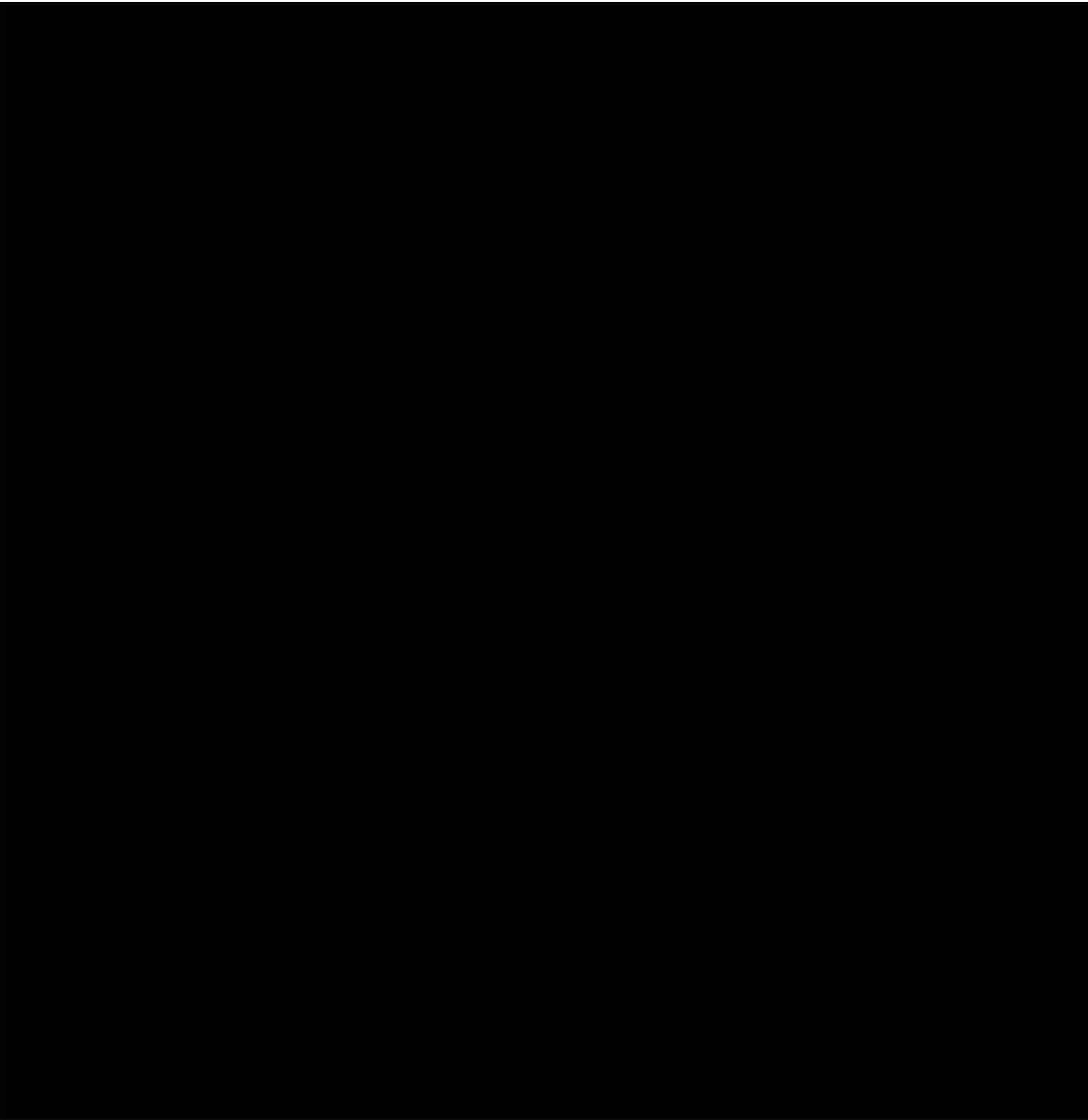
Assemblée générale du 30/03/2017

**AMERICAINE (N. Entr. : 0831.237.837) Rue Américaine 165
1050 Ixelles 01/01/2016 - 31/12/2016**

COUET & ASSOCIES sprl

Chaussée de Tervuren 147 B-1410 Waterloo Tél. : / Fax :





Les membres du bureau certifient exacte la feuille de présence faisant apparaître que _____
copropriétaires sont présents ou représentés.

A la présente sont annexés :
_____ pouvoirs,

Le Président,

ACP AMERICAINE

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU 19 SEPTEMBRE 2017

ORDRE DU JOUR

L'ordre du jour a été ainsi arrêté:

1. Validité de l'assemblée générale.
2. Election du président et du secrétaire de l'assemblée générale - majorité absolue.
3. Dossier vente de la conciergerie
 - a. Etat de la situation – information.
 - b. Détermination des quotités de la conciergerie et création de la cave numéro 19 suivant le rapport du géomètre – vote à l'unanimité
 - c. Détermination de la nouvelle répartition des charges de la conciergerie et du cave numéro 19 – vote à l'unanimité.
 - d. Approbation du projet d'acte établi par le notaire – vote à l'unanimité.
 - e. Mandat à donner au syndic afin de signer tout document relatif à la vente de celle-ci – majorité absolue.
4. Mise à jour des statuts.
 - a. Modification des statuts sur base des recommandations de la juriste Parmentier et du groupe de travail – Majorité des 4/5.
 - b. Mandat à donner au syndic afin d'adapter l'acte de base en fonction de la vente de la conciergerie et de la création du lot - majorité absolue.
 - c. Enregistrement du projet finalisé – majorité absolue.
5. Dossier étanchéité des terrasses penthouses.
 - a. Information suite aux derniers sinistres.
 - b. Travaux à prévoir, proposition de recourir aux services d'un architecte – majorité des ¾.

1. Validité de l'assemblée générale.

11 copropriétaires sur 21 sont présents ou représentés.
509 quotités sur 1000 sont présentes ou représentés.
Le double quorum est atteint, l'assemblée peut valablement statuer sur les points repris à l'ordre du jour.

2. Election du président et du secrétaire de l'assemblée générale - majorité absolue.

À l'unanimité Monsieur Destrait est nommé président de séance.
À l'unanimité le syndic est nommé secrétaire de séance.

3. Dossier vente de la conciergerie

a. Etat de la situation – information.

Le syndic informe l'assemblée que les dernières formalités de création du dossier sont enfin clôturées, le syndic a procédé récemment au contrôle de l'installation électrique clôturant son intervention et à également transmis à l'ensemble des copropriétaires avec la convocation à la présente assemblée le rapport du géomètre sur la nouvelle évaluation des quotités.

Maitre Dubuisson par l'intervention de sa collaboratrice Madame Aniset a lancé les recherches urbanistiques et nous informe que la commune a pris du retard dans ses réponses, l'étude a transmis une copie du projet d'acte que le syndic a également transmis avec la convocation à la présente assemblée générale.

b. Détermination des quotités de la conciergerie et création de la cave numéro 19 suivant le rapport du géomètre – vote à l'unanimité

Le syndic a transmis le rapport du géomètre avec l'évaluation des nouvelles quotités.

Nature	Etage	Type/ Num	Quotités	Quotités entretien	Quotités entretien	Quotités ascenseur	Nouvelles quotités	Quotités entretien	Quotités entretien	Quotités ascenseur
			Données Actes de base	immobilier (section 3/point 3)- Données Acte de base	chauffage (section 3/point 4)- Données Acte de base	(section 3/point 5)- Données Acte de base		immobilier (section 3/point 3)- Nouvelles quotités	chauffage (section 3/point 4)- Nouvelles quotités	
			(1000ème)	(1000ème)	(1000ème)	(1000ème)	(1035ème)	(1038ème)	(1038ème)	(1000ème)
Garage	0	1	16	0	0	0	16	0	0	0
	0	2	16	0	0	0	16	0	0	0
	0	3	16	0	0	0	16	0	0	0
	0	4	16	0	0	0	16	0	0	0
Cave	1	1	2	2	0	0	2	2	0	0
	1	2	2	2	0	0	2	2	0	0
	1	3	2	2	0	0	2	2	0	0
	1	4	2	2	0	0	2	2	0	0
	1	5	2	2	0	0	2	2	0	0
	1	6	2	2	0	0	2	2	0	0
	1	7	2	2	0	0	2	2	0	0
	1	8	2	2	0	0	2	2	0	0
	1	9	2	2	0	0	2	2	0	0
	1	10	2	2	0	0	2	2	0	0
	1	11	2	2	0	0	2	2	0	0
	1	12	2	2	0	0	2	2	0	0
	1	13	2	2	0	0	2	2	0	0
	1	14	2	2	0	0	2	2	0	0
	1	15	2	2	0	0	2	2	0	0
	1	16	2	2	0	0	2	2	0	0
	1	17	2	2	0	0	2	2	0	0
	1	18	2	2	0	0	2	2	0	0
	1	Océan	35	37	380	0	35	37	380	0
							0			
Commerce	0	Mercator	64	60	930	0	64	90	930	0
Appartement	1	1	41	44	455	14	41	44	455	14
	1	2	41	44	455	14	41	44	455	14
	1	3	40	43	445	14	40	43	445	14
	1	4	40	43	445	14	40	43	445	14
	2	1	41	44	455	39	41	44	455	39
	2	2	41	44	455	39	41	44	455	39
	2	3	40	43	445	39	40	43	445	39
	2	4	40	43	445	39	40	43	445	39
	3	1	41	44	455	52	41	44	455	52
	3	2	41	44	455	52	41	44	455	52
	3	3	40	43	445	52	40	43	445	52
	3	4	40	43	445	52	40	43	445	52
	4	1	41	44	455	66	41	44	455	66
	4	2	41	44	455	66	41	44	455	66
	4	3	40	43	445	66	40	43	445	66
	4	4	40	43	445	66	40	43	445	66
	5	1	67	71	745	158	67	71	745	158
	5	2	67	71	745	158	67	71	745	158
	Appart conciergerie	0	CD1	1	1	1	1	34	37	387
Cave conciergerie	-1	19	1	1	1	1	1	1	0	0
Totaux			1000	1000	10000,0	1000,00	1035,00	1038,00	10387,00	1000,00

A l'unanimité l'assemblée approuve le rapport du géomètre, les nouvelles quotités, les clefs de répartitions ainsi que la création de la cave numéro 19, de l'appartement « conciergerie ».

Les quotités de l'appartement « conciergerie » sont de 35, le nouveau total est donc de 1035 Quotités.

c. Détermination de la nouvelle répartition des charges de la conciergerie et du cave numéro 19 – vote à l'unanimité.

Le syndic informe l'assemblée que les clefs de répartition des frais ont également été revues par le géomètre.

Concernant les quotités spéciales entretien immobilier les nouvelles quotités sont de 38 sur 1038 Quotités.

Concernant les quotités spéciales entretien chaufferie les nouvelles quotités sont de 387 sur 10387 Quotités.

Concernant les quotités spéciales entretien de l'ascenseur les nouvelles quotités sont de 0 sur 1000 Quotités.

A l'unanimité l'assemblée approuve la nouvelle répartition des frais.

d. Approbation du projet d'acte établi par le notaire – vote à l'unanimité.

Le syndic a transmis avec la convocation à la présente assemblée générale le projet de l'acte de vente établi par Maître Dubuisson via sa collaboratrice Madame Aniset.

A l'unanimité l'assemblée approuve le projet tel que transmis par le syndic et Madame Aniset.

e. Mandat à donner au syndic afin de signer tout document relatif à la vente de celle-ci – majorité absolue.

A l'unanimité l'assemblée donne mandat au syndic pour signer tous documents et actes concernant la vente des lots communs anciennement « conciergerie » ainsi que la cave 19 créée.

4. Mise à jour des statuts.

a. Modification des statuts sur base des recommandations de la juriste Parmentier et du groupe de travail – Majorité des 4/5.

Le syndic a transmis avec la convocation à la présente assemblée générale le projet de modification des statuts, celui-ci ne contient pas encore les modifications des quotités votées en point 3b et 3c ni la modification de la conciergerie et de la cave en deux nouveaux lots distincts.

A l'unanimité l'assemblée approuve le projet transmis avec la convocation à la présente assemblée

b. Mandat à donner au syndic afin d'adapter l'acte de base en fonction de la vente de la conciergerie et de la création du lot - majorité absolue.

Le syndic propose que l'assemblée lui donne mandat pour modifier avec le notaire Dubuisson le projet final de mise à jour des statuts en y incorporant les modifications conformément aux décisions en point 3b et 3c et à la vente de la conciergerie.
A l'unanimité l'assemblée donne également mandat au syndic pour effectuer les dernières modifications concernant les lots « conciergerie et cave 19 ».

c. Enregistrement du projet finalisé – majorité absolue.

Le syndic propose de faire enregistrer par le notaire Dubuisson la mise à jour des statuts ainsi que leurs modifications afin de le rendre opposable aux tiers.
A l'unanimité l'assemblée approuve la proposition du syndic.

5. Dossier étanchéité des terrasses penthouses.

a. Information suite aux derniers sinistres.

Le syndic remet ce jour le rapport de détection de fuite effectué par la société ND Detect à la demande du syndic.

Le syndic rappelle à l'assemblée que lors de l'AGO de 2016 le syndic avait déjà soulevé que la remise en état des descentes d'eau pluviale ne résoudrait sûrement pas l'ensemble des problèmes d'infiltrations par les terrasses des penthouses. Ceux-ci se limitant maintenant aux grosses pluies car les avaloirs sont maintenant parfaitement fonctionnels.

Nd Detect conclu son rapport comme suit :

Conclusion :

Les infiltrations d'eau constatées à l'avant du plafond du studio du 3^{ème} étage gauche de l'immeuble proviennent des nombreux défauts d'étanchéité de la terrasse du penthouse du 4^{ème} étage (joints de carrelages, joints des couvre-murs, absence de film d'étanchéité,...)

Par extrapolation, on peut supposer que la situation serait identique, voire plus grave, au 3^{ème} étage droit.

b. Travaux à prévoir, proposition de recourir aux services d'un architecte – majorité des ¾.

Le syndic informe la copropriété qu'il est maintenant impossible d'éviter une rénovation complète des terrasses avant des penthouses et ce en profondeur.

En effet il s'agit de l'étanchéité sous chape, il faut donc retirer les carrelages, les chapes, probablement les gardes corps et couvre-murs, arracher l'ancienne étanchéité.

Le syndic propose de remplacer la chape et les carrelages par un système de dalles sur plots afin d'avoir un accès permanent à l'étanchéité et donc de pouvoir solutionner des problèmes futur sans devoir casser l'ensemble.

Le syndic a questionné un architecte, Monsieur Gilles Lambert, ses honoraires pour une étude, un appel d'offres et un suivi de chantier. Les honoraires proposés par l'architecte sont de 1500€ htva pour l'étude et l'appel d'offres et de 1500€ htva pour le suivi du chantier.

Monsieur Lambert nous explique également que l'intervention d'un architecte n'est pas obligatoire dans un tel cas mais un bon entrepreneur sera alors de rigueur.

A l'unanimité l'assemblée mandate l'architecte Lambert pour l'étude, l'appel d'offres et le suivi du chantier pour un montant de 3000€ Htva.

Le coût approximatif de cette rénovation est estimée à +- 20 000€ part la société ACI et

Handwritten signatures and initials in blue ink.

l'architecte Lambert sans avoir pu étudier le problème en profondeur. Aci étant l'entreprise qui s'est occupée de la modification des descentes d'eaux pluviales en façade avant.

L'assemblée donne mandat au conseil de copropriété pour effectuer le choix final de l'entrepreneur pour un montant maximum de 25 000€ TVAC, les factures seront prélevées du fonds de réserve.

Le syndic souhaite également aborder le point du financement, car dans les faits chaque copropriétaire est responsable de son revêtement de sol de terrasse à savoir actuellement du carrelage. Cependant la problématique venant de l'étanchéité de l'immeuble qui elle est commune, il ne serait pas correct de demander une participation complète des appartements concernés pour remettre le sol en état après travaux. Le syndic propose qu'une participation aux frais soit votée car ces travaux améliorent le standing des terrasses.

A l'unanimité l'assemblée décide de ne pas demander de contribution supplémentaire aux penthouses pour le revêtement de sol du moment où le choix des carrelages basic sur plots est respecté.

Le présent procès-verbal a été relu ; il est signé par le président, le secrétaire (syndic), et les copropriétaires encore présents.

Signature Secrétaire



Signature Président

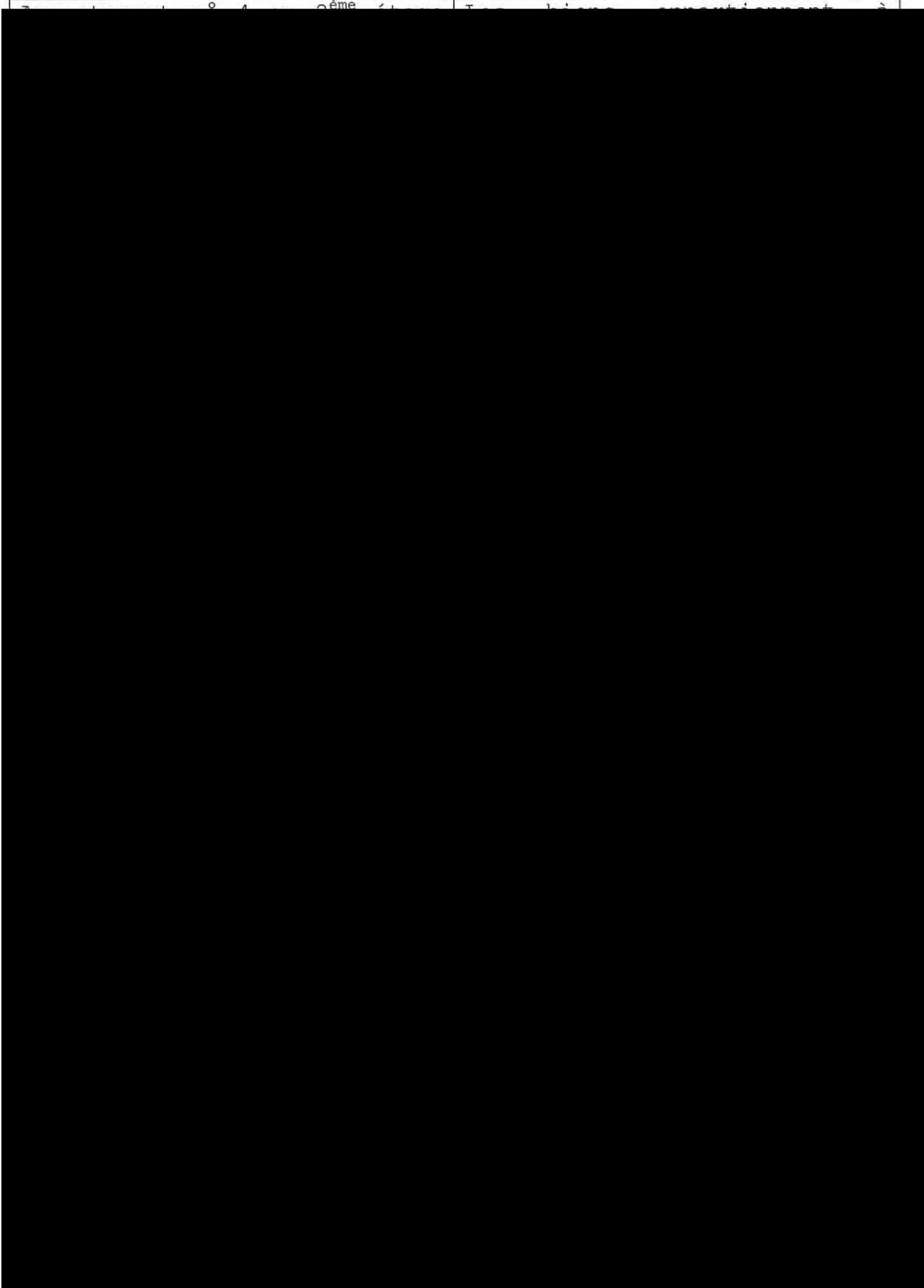


L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à

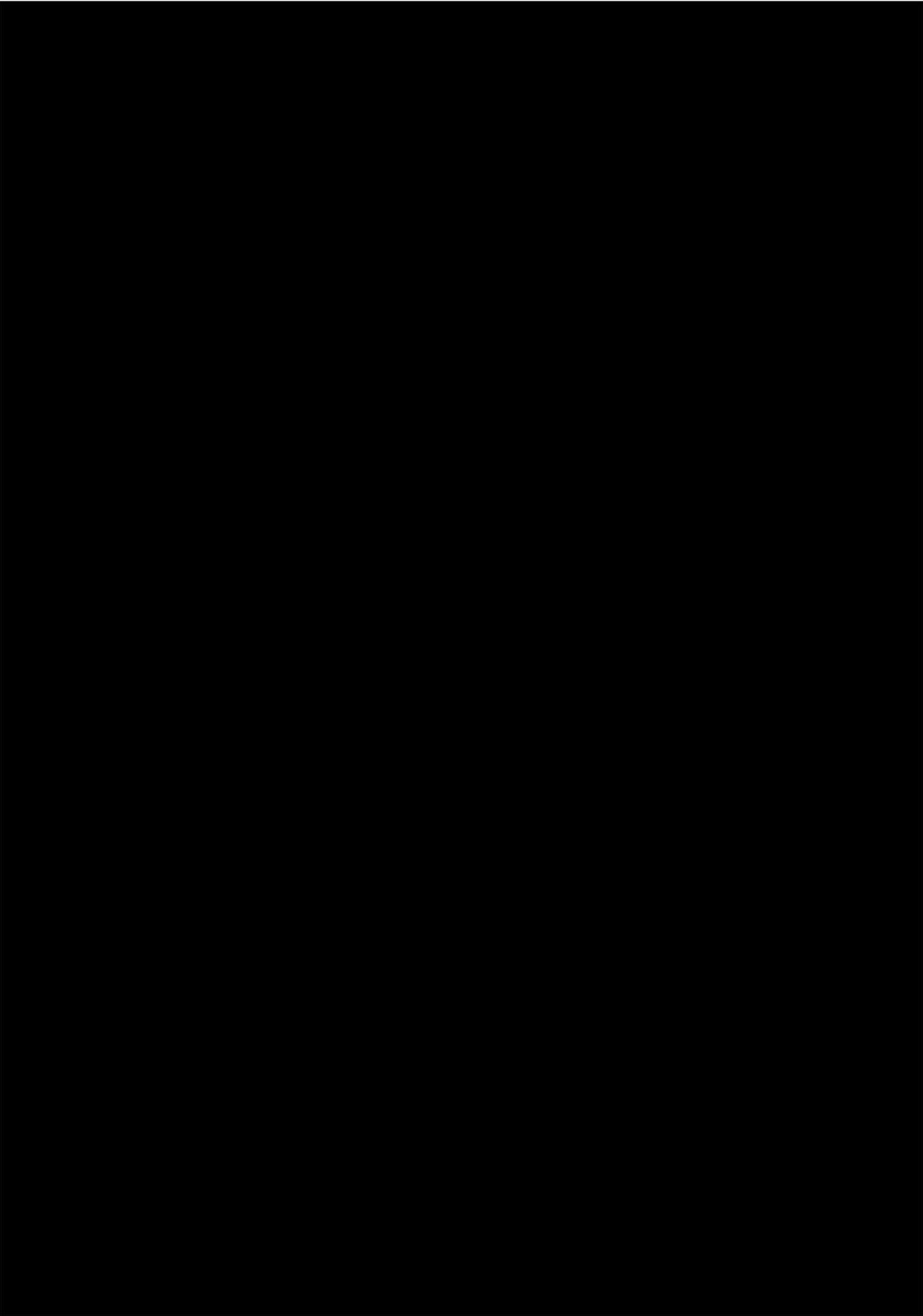


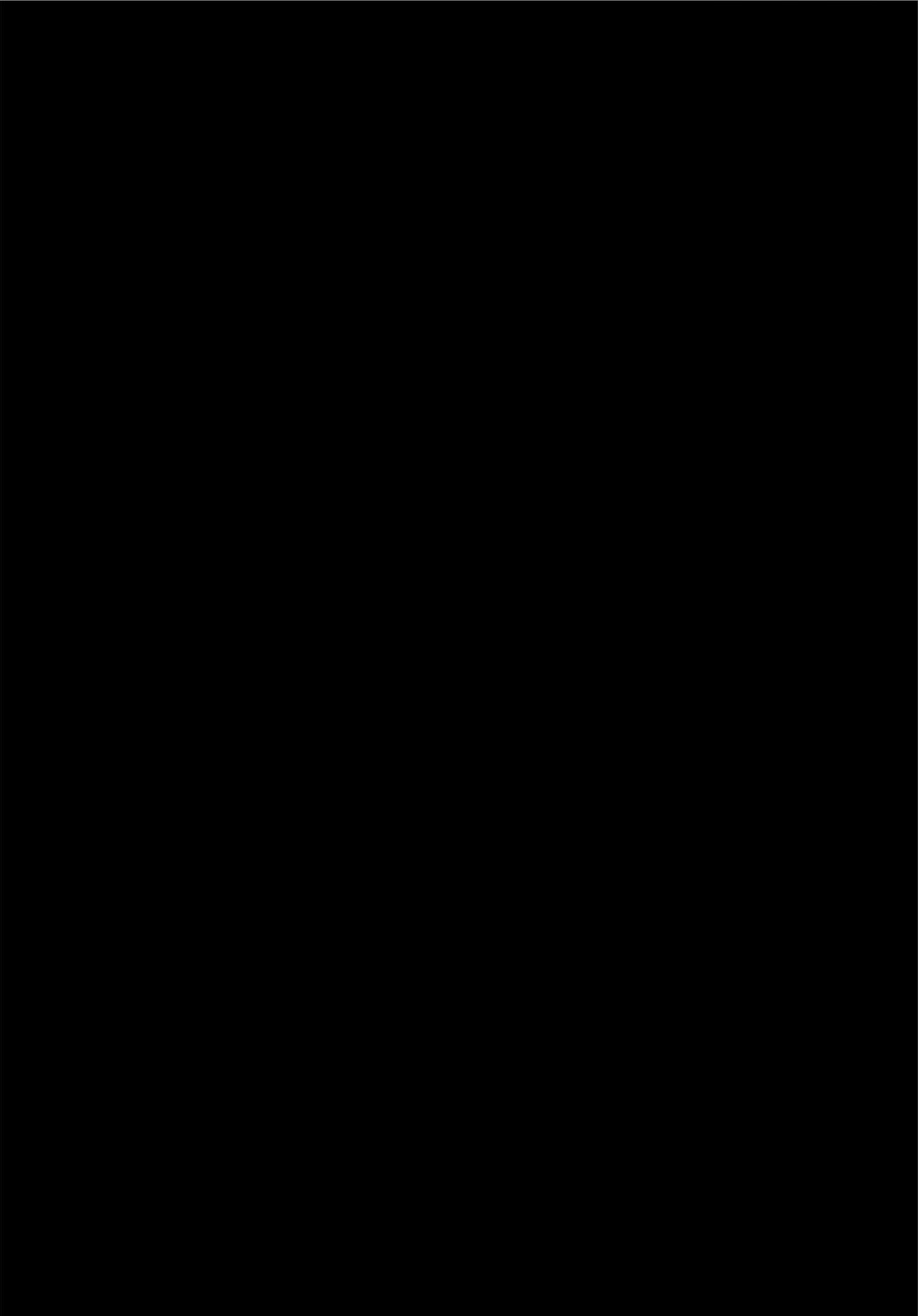
Handwritten signatures of participants, including 'Houppie Lefebvre' and others.

Lots privatifs	Nom des propriétaires
----------------	-----------------------

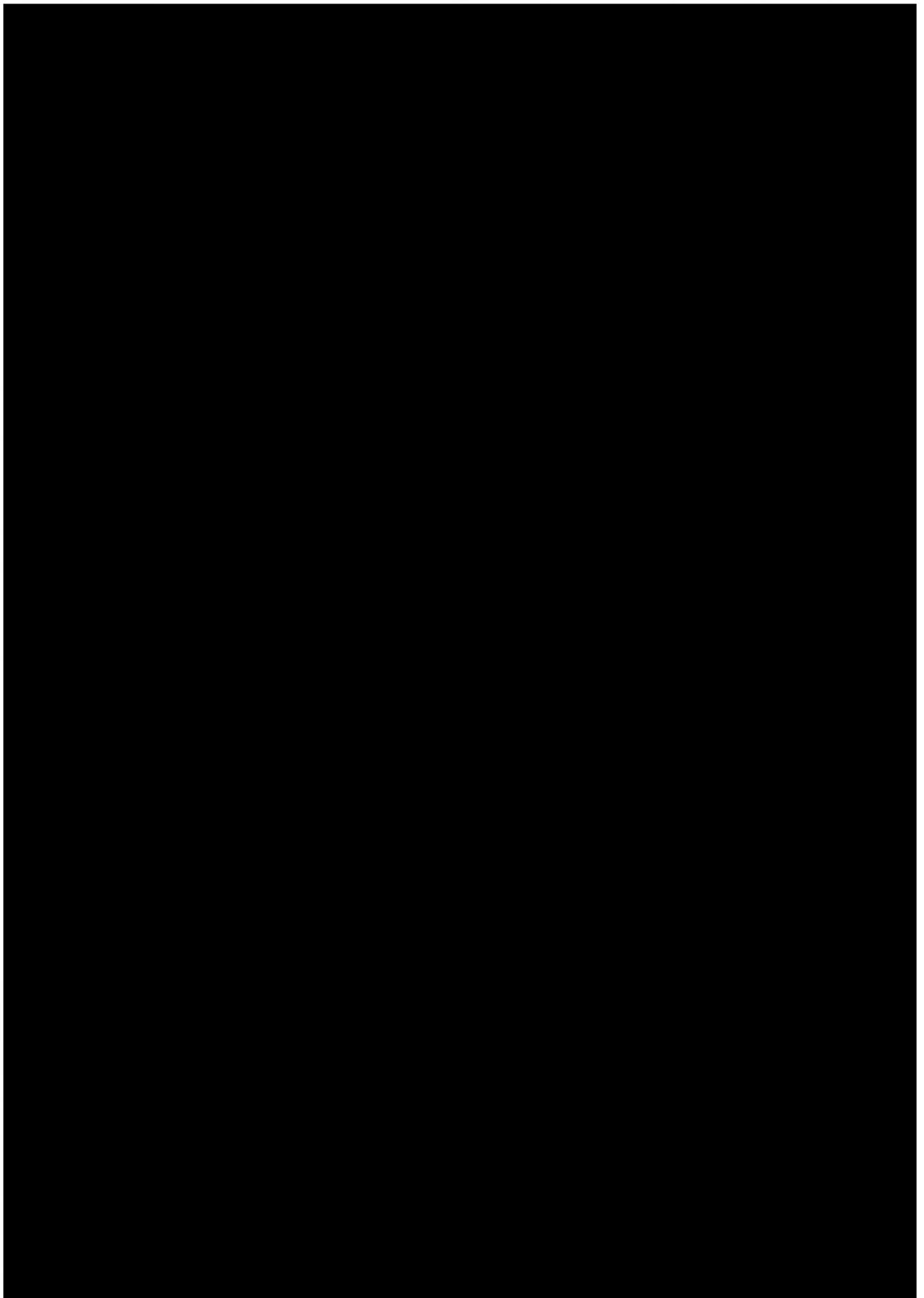


Handwritten signature or initials in blue ink.

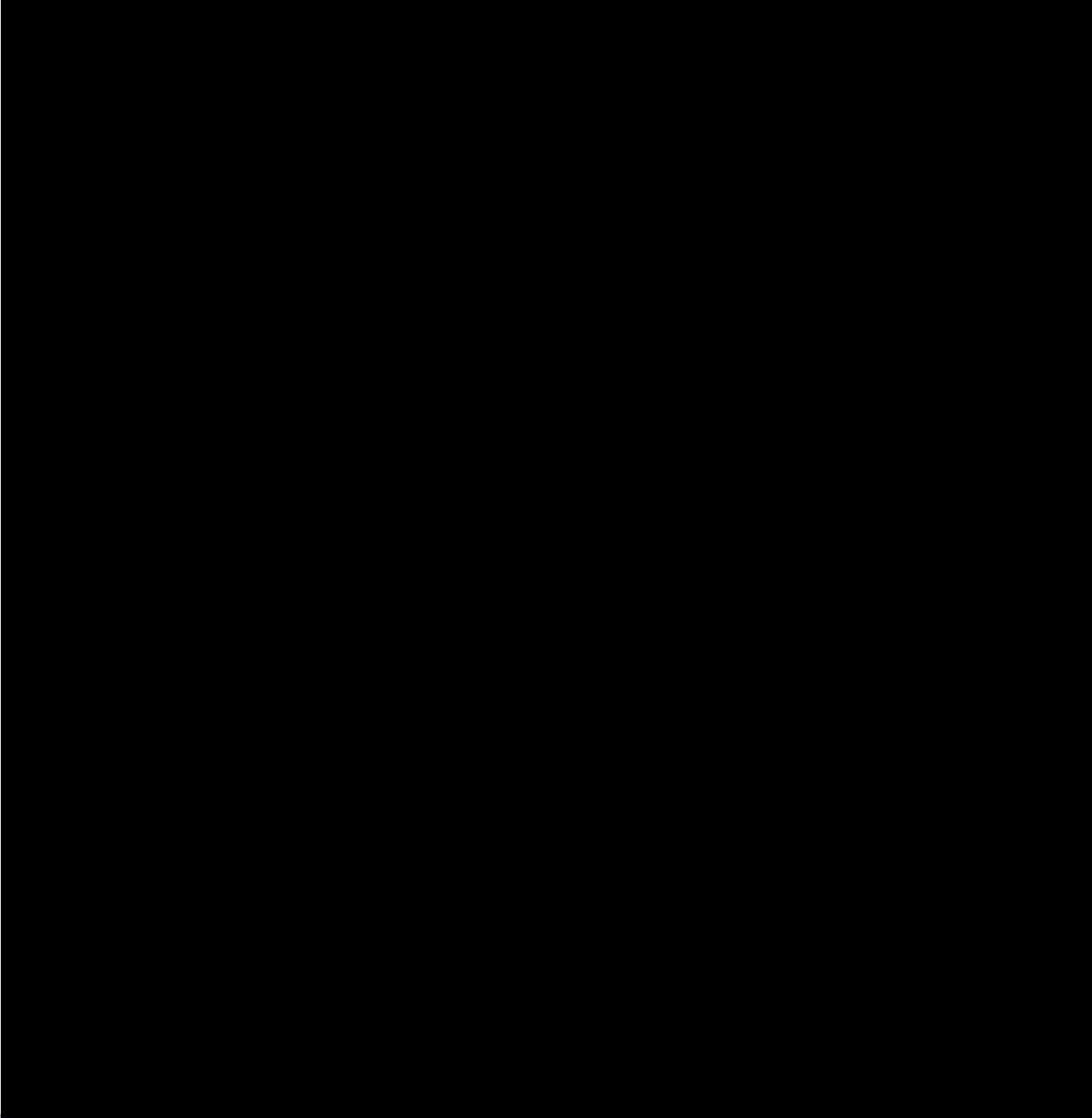




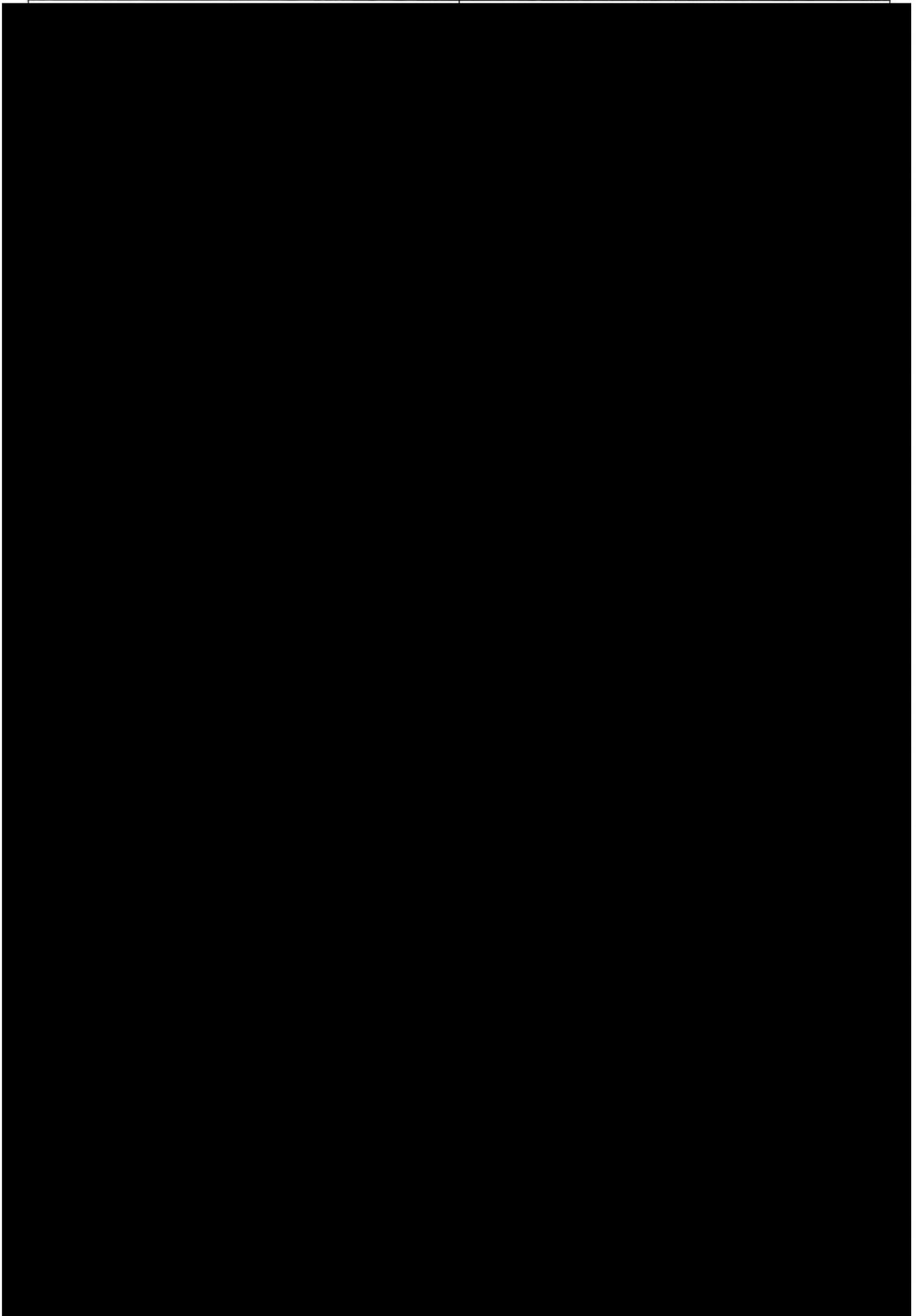
Handwritten marks in blue ink, including a signature and the number 8.

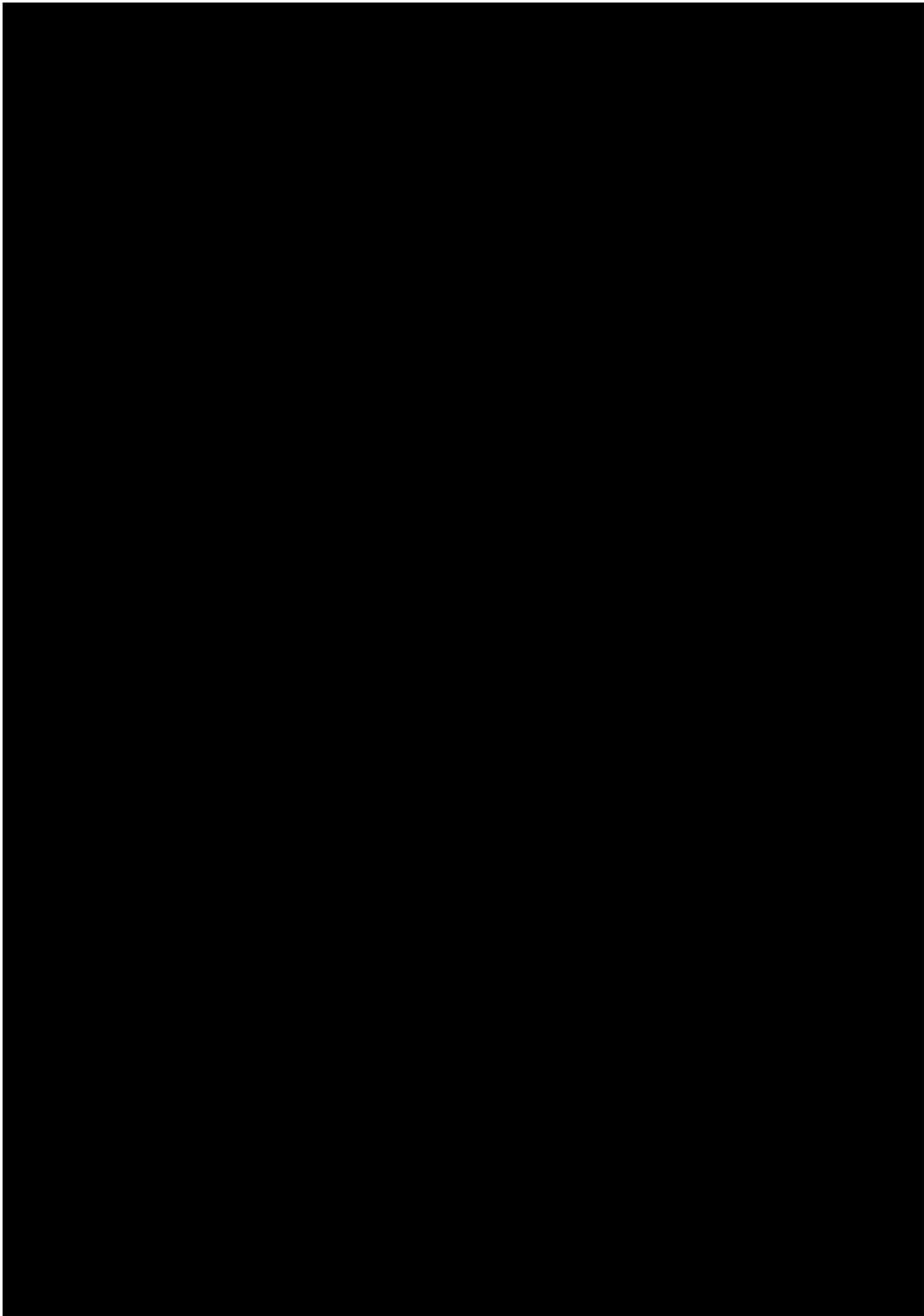


	Herinckx, à Bruxelles, le 26 septembre 2011, transcrit au 5ème bureau des hypothèques de Bruxelles.
Appartement n° 3 au 1 ^{er} étage + cave 5 Identifiant parcellaire : B 253 T 5 P0001 Cadastre 002	Les biens appartiennent à Madame THIRION Martine Mary, née à Bruxelles, le 5 février 1956, numéro national : 560205 110-57, pour les avoir acquis de Monsieur CAPORUSSO Sébastien Dominique, né à Uccle, le 16 février 1986 et

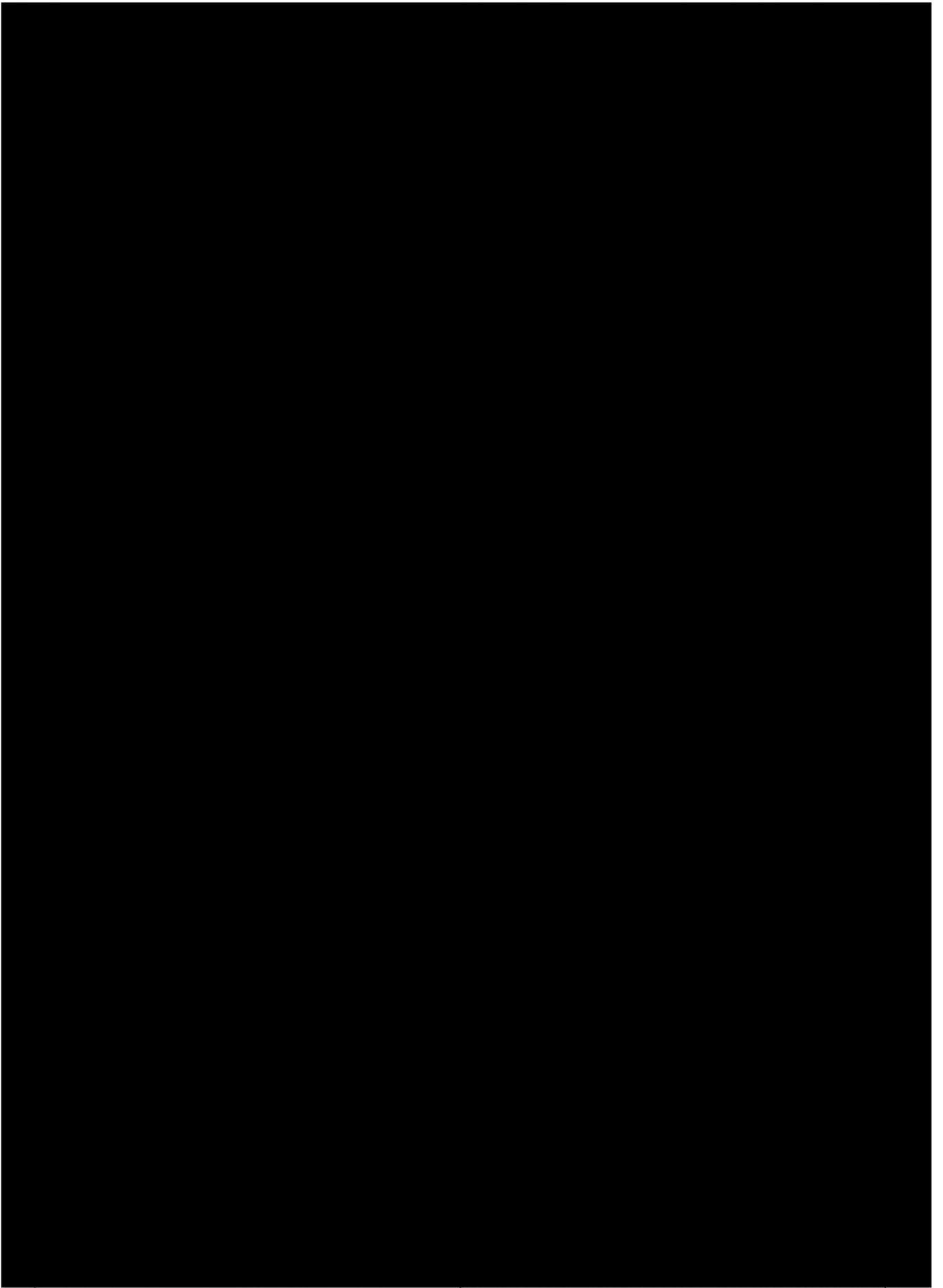


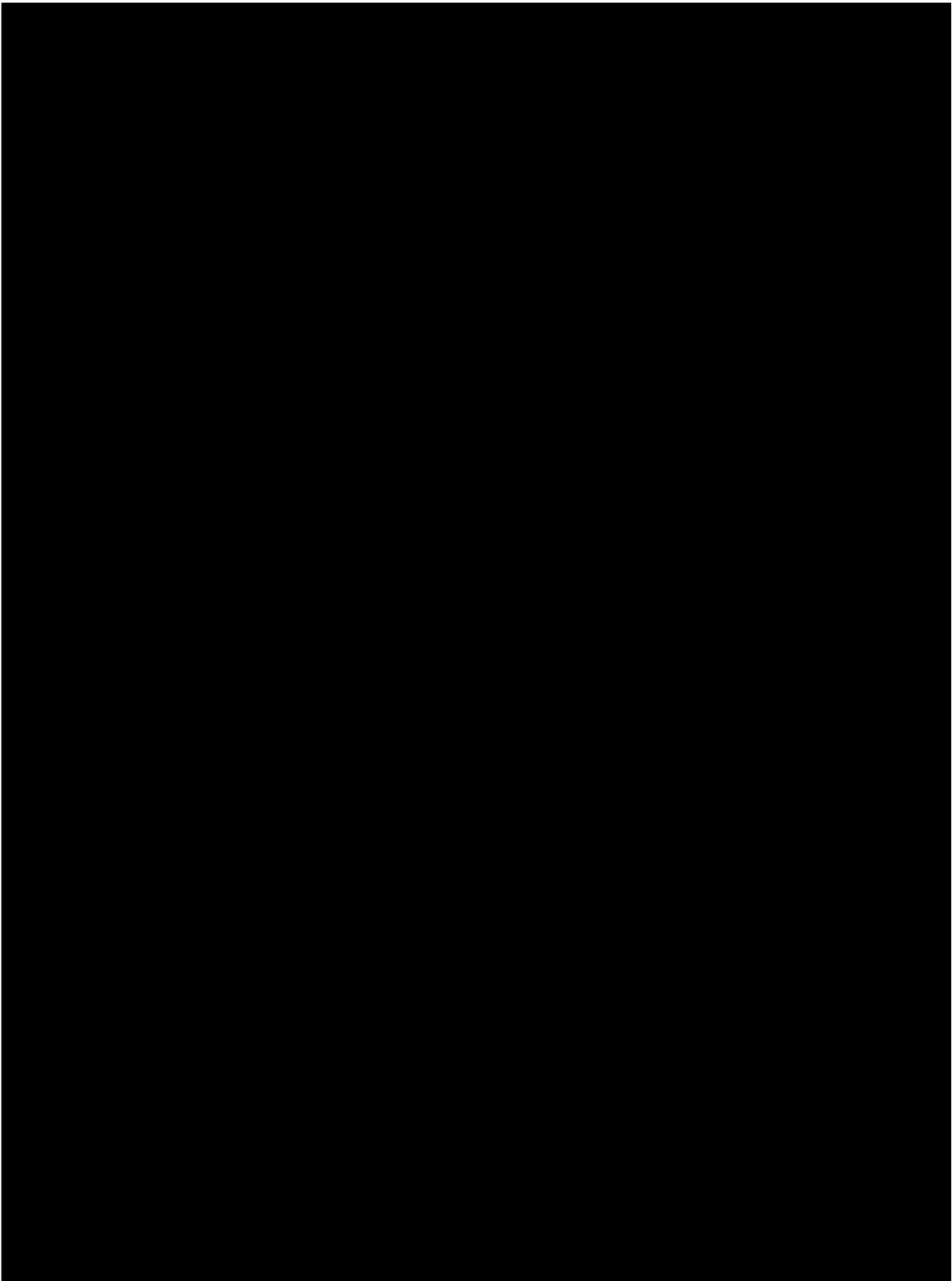
Handwritten signatures and initials in blue ink.





100 100 100





Feb 21 2



LES GEOMETRES-EXPERTS IMMOBILIERS ASSOCIES & Co S.P.R.L.
DE VERENIGDE LANDMETERS SCHATTERS & Co B.V.B.A.
G. SCHMIT - E. de PATOUL - J. CORNET - BUREAU LEGROS
succ. M. VAN DEN BERGEN - succ. I. INGHELS

1040 Bruxelles-Brussel, rue de Haerne 111 de Haernestraat.

T.V.A.-B.T.W : BE0649 632 556

ING : BE85363158426706

BELFIUS : BE56068905025888

BIC : BBRUBEBB

BIC : GKCCBEBB

☎ (02)649.63.79

📠 (02)640.66.26

✉ info@geia.be

©

Rapport final permettant l'établissement d'un acte de base modificatif pour l'immeuble situé

**Commune d'IXELLES,
Rue Américaine 165**

Contenu :

- **Préambule**
- **Notes liminaires**
- **Description de la nouvelle entité privative et notes techniques particulières**
- **Plans du rez-de-chaussée de l'immeuble (annexes)**
- **Tableau des quotes-parts des parties communes afférentes à chaque partie privative (annexes)**

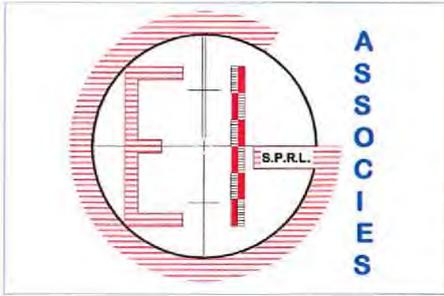


29/04/2017

dossier : Américaine165/JC/17

Page 1 sur 5





**LES GEOMETRES-EXPERTS IMMOBILIERS ASSOCIES & Co S.P.R.L.
DE VERENIGDE LANDMETERS SCHATTERS & Co B.V.B.A.
G. SCHMIT - E. de PATOUL - J. CORNET - BUREAU LEGROS
succ. M. VAN DEN BERGEN - succ. I. INGHELIS**

1040 Bruxelles-Brussel, rue de Haerne 111 de Haernestraat.

T.V.A.-B.T.W : BE0649 632 556

ING : BE85363158426706

BELFIUS : BE56068905025888

BIC : BBRUBEBB

BIC : GKCCBEBB

☎ (02)649.63.79

☎ (02)640.66.26

✉ info@geia.be

©

Préambule

L'an deux mil dix-sept, le 29 avril,

La SPRL « Les Géomètres-Experts Immobiliers Associés » G. SCHMIT – E. de PATOUL – BUREAU LEGROS), ayant établi ses bureaux rue de Haerne 111 à 1040 Bruxelles (tél.: 02/649.63.79 - fax : 02/640.66.26 – e.mail : info@geia.be, ici valablement représentée par Denis PIERLOT, Ingénieur Industriel et Géomètre-Expert Assermenté inscrit au tableau sous le n° GE0050874

Agissant à la demande de :

ACP AMERICAINE
c/o Couet & Associé
Avenue du onze novembre 74
1040 Etterbeek

Avec mission de procéder à la rédaction des documents préparatoires permettant l'établissement d'un acte de base modificatif pour l'immeuble situé :

Commune d'IXELLES, Rue Américaine 165

visant, à la demande du requérant, à ajouter deux nouvelles entités privative : L'ancienne conciergerie dénommée CO1 et l'ancienne cave conciergerie dénommée cave 19 .

TCh
R
J

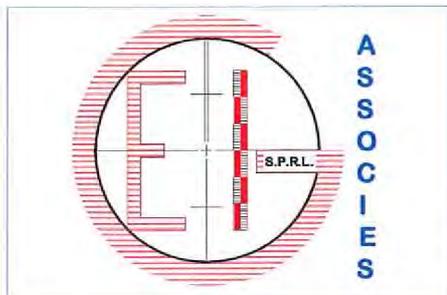


29/04/2017

dossier : Américaine165/JC/17

Page 2 sur 5





**LES GEOMETRES-EXPERTS IMMOBILIERS ASSOCIES & Co S.P.R.L.
DE VERENIGDE LANDMETERS SCHATTERS & Co B.V.B.A.
G. SCHMIT - E. de PATOUL – J. CORNET - BUREAU LEGROS
succ. M. VAN DEN BERGEN – succ. I. INGHELIS**

1040 Bruxelles-Brussel, rue de Haerne 111 de Haernestraat.

T.V.A.-B.T.W : BE0649 632 556

ING : BE85363158426706

BELFIUS : BE56068905025888

BIC : BBRUBEBB

BIC : GKCCBEBB

☎ (02)649.63.79

☎ (02)640.66.26

✉ info@geia.be

©

Notes liminaires

Le présent rapport a pu être établi sur base des plans à disposition du requérant et de différentes mesures prises sur place par le Géomètre-Expert permettant l'établissement des plans et le calcul des quotités des parties communes afférentes à la nouvelle partie privative.

La division de l'immeuble telle qu'elle apparaît dans le présent rapport a été réalisée sur base des desideratas du demandeur. Il n'entre pas dans la mission du géomètre-expert de procéder à la vérification du nombre de logements autorisé par l'(les)administration(s) compétente(s) dans le domaine et du contrôle de la conformité avec le code du logement bruxellois ou tout autre règlement en la matière.

Ce calcul des quotités a été établi en tenant compte de l'ancien acte de base et de la nouvelle loi du 2 juin 2010, modernisant et complétant la loi du 30 juin 1994 relative à la copropriété forcée d'immeubles ou de groupe d'immeubles bâtis.

Cette nouvelle loi et plus particulièrement les dispositions de l'Article 577-4 § 1^{er} de la loi du 2 juin 2010 prévoit que la fixation de la valeur respective de la partie privative doit tenir compte de :

- La superficie nette au sol,
- L'affectation,
- La situation de chaque partie privative.

Dans le présent dossier, il a été convenu avec le requérant de partir de la clé de répartition des quotités actuelles et d'y ajouter de nouvelles quotités pour l'entité privative créée.

Ces quotités pour la nouvelle entité sont déterminées conformément à la législation en vigueur et prennent comme référence, pour la base de calcul, les entités voisines, à savoir, dans le bloc 1, notamment les entités Bureau avant bu1+bu2.

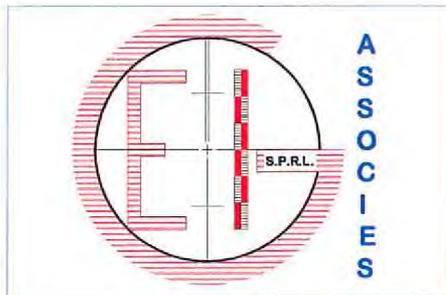


29/04/2017

dossier : Américaine 165/JC/17

Page 3 sur 5





**LES GEOMETRES-EXPERTS IMMOBILIERS ASSOCIES & Co S.P.R.L.
DE VERENIGDE LANDMETERS SCHATTERS & Co B.V.B.A.
G. SCHMIT - E. de PATOUL – J. CORNET - BUREAU LEGROS
succ. M. VAN DEN BERGEN – succ. I. INGHELIS**

1040 Bruxelles-Brussel, rue de Haerne 111 de Haernestraat.

T.V.A.-B.T.W : BE0649 632 556

ING : BE85363158426706

BELFIUS : BE56068905025888

BIC : BBRUBEBB

BIC : GKCCBEBB

☎ (02)649.63.79

📠 (02)640.66.26

✉ info@geia.be

©

Description de la nouvelle entité

L'entité dénommée « Cave 19 » comprend :

En propriété privative et exclusive :

Au sous-sol : une cave

En copropriété et indivision forcée :

Les **1 / 1.035^{ème}** des parties communes dont le terrain.

L'entité dénommée « Appartement – CO1 » comprend :

En propriété privative et exclusive :

Au rez-de-chaussée : un dégagement, un WC, une cuisine, un living et une salle de douche.

En copropriété et indivision forcée :

Les **34 / 1.035^{ème}** des parties communes dont le terrain.

Notes diverses et notes techniques

Répartition des charges

Diverses clés de répartition existent dans l'acte de base initial section 3 dont celles reprenant des millièmes particuliers concernant nos entités sont :

Section 3 point 3 : Entretien immobilier des parties communes de l'immeuble, à l'exclusion de la chaufferie, du passage carrossable, de la cour de manœuvre et du groupe de garage. Ces charges se répartissent suivant la colonne « Quotités entretien immobilier (section 3/point3) – nouvelles quotités » du tableau des millièmes.

Section 3 point 4 : Entretien immobilier de la chaufferie. Ces charges se répartissent suivant la colonne « Quotités entretien chaufferie (section 3/point4) – nouvelles quotités » du tableau des millièmes.

Section 3 point 5 : Entretien immobilier de la cage d'ascenseur. Ces charges se répartissent suivant la colonne « Quotités ascenseur (section 3/point5) – nouvelles quotités » du tableau des millièmes.

L'ensemble des autres clés de répartition des charges reste inchangé.

Compteurs eau, gaz, électricité

Les compteurs d'eau, de gaz et d'électricité de l'ancienne conciergerie devront, s'ils ne sont pas encore, être rendus privatifs et ce, aux frais du nouveau propriétaire de la conciergerie.

Chauffage

La copropriété dispose d'un chauffage central avec une chaudière collective au mazout (chauffage et eau chaude).

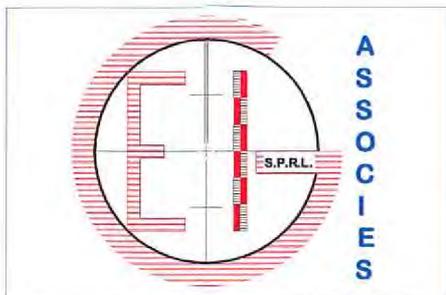


29/04/2017

dossier : Américaine165/JC/17

Page 4 sur 5





**LES GEOMETRES-EXPERTS IMMOBILIERS ASSOCIES & Co S.P.R.L.
DE VERENIGDE LANDMETERS SCHATTERS & Co B.V.B.A.
G. SCHMIT - E. de PATOUL – J. CORNET - BUREAU LEGROS
succ. M. VAN DEN BERGEN – succ. I. INGHELIS**

1040 Bruxelles-Brussel, rue de Haerne 111 de Haernestraat.

T.V.A.-B.T.W : BE0649 632 556

ING : BE85363158426706

BELFIUS : BE56068905025888

BIC : BBRUBEBB

BIC : GKCCBEBB

☎ (02)649.63.79

📠 (02)640.66.26

✉ info@geia.be

©

Particularités

Le nouveau propriétaire de la conciergerie devra subir les servitudes de passage des canalisations et chambres de visite desservant les parties privatives des autres lots.

*
* *

En foi de quoi, j'ai dressé et signé le présent rapport, pour le compte de la s.p.r.l. GEI ASSOCIES, pour servir et valoir ainsi que de droit.

Jordan CORNET
ing. G-E

TEta *DK* *g*

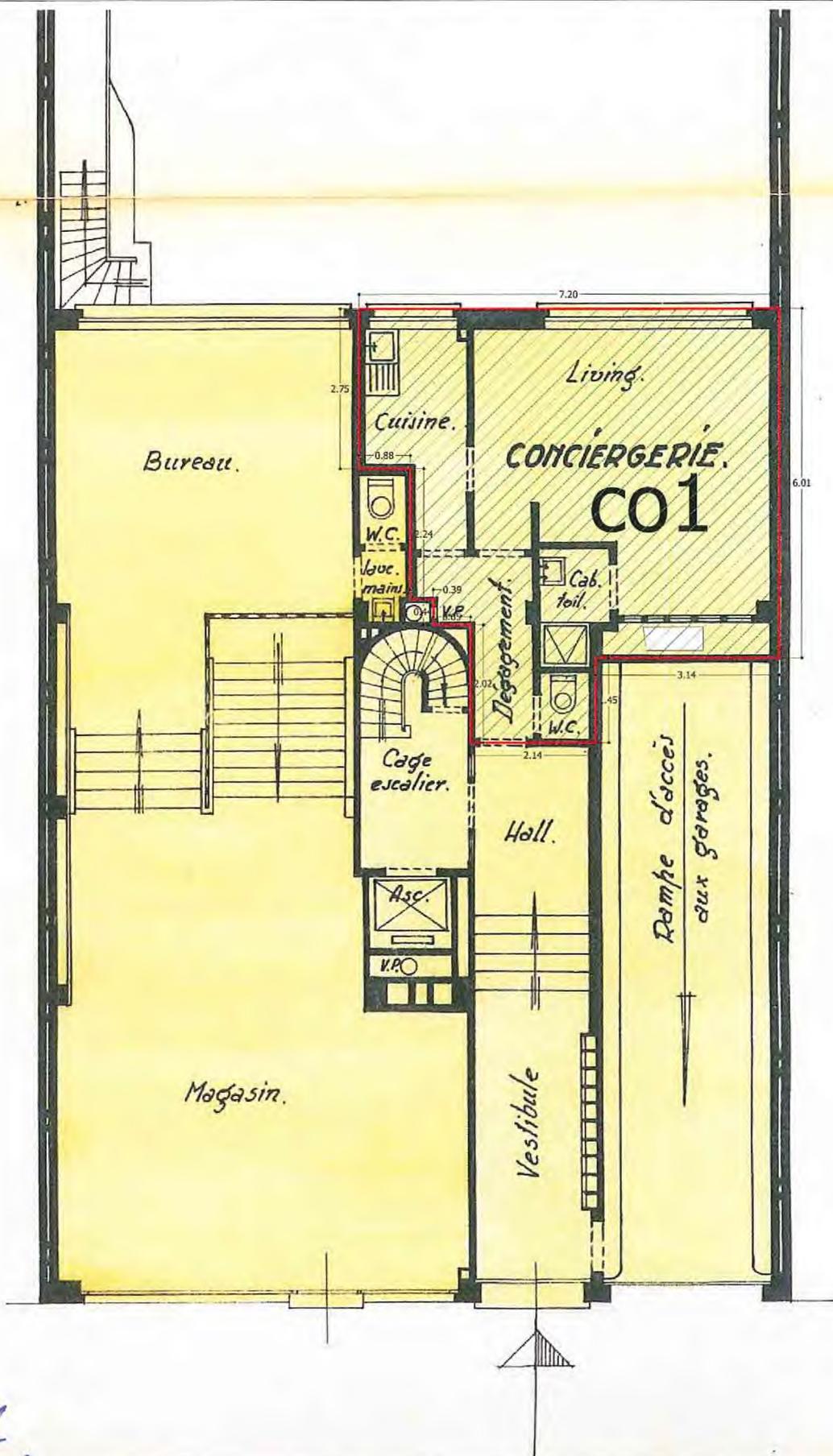


29/04/2017

dossier : Américaine165/JC/17

Page 5 sur 5





Handwritten signatures and initials in blue ink.

LES GEOMETRES-EXPERTS IMMOBILIERS ASSOCIES & CO sprl
 G. SCHMIT - E. de PATOUL - J. CORNET - Bureau LEGROS - succ. Bureau M. VAN DEN BERGEN
 - succ. Bureau Inghels



représentée par Jordan CORNET, Ing. Géomètre-Expert - GE0121247

Rue de Haerne 111 - 1040 Bruxelles - Tél. : (02) 649.63.79 - Fax. (02) 640.66.26 - E mail : info@geia.be

Rez-de-chaussée

ACP Américaine

Commune d'IXELLES, 7ème Div., Section B, n°253t5
 Rue Américaine 165/167

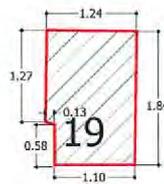
Représentation des parties communes - Annexe à l'acte de base

Americaine165/167

dressé le 29/04/2017

plan n°2

échelle : 1/100



Handwritten signatures in blue ink.

LES GEOMETRES-EXPERTS IMMOBILIERS ASSOCIES & CO sprl
 G. SCHMIT - E. de PATOUL - J. CORNET - Bureau LEGROS - succ. Bureau M. VAN DEN BERGEN
 - succ. Bureau Inghels



représentée par Jordan CORNET, Ing. Géomètre-Expert - GE0121247

Rue de Haerne 111 - 1040 Bruxelles - Tél. : (02) 649.63.79 - Fax. (02) 640.66.26 - E mail : info@geia.be

Sous-sol

ACP Américaine

Commune d'IXELLES, 7ème Div., Section B, n°253t5
 Rue Américaine 165/167

Représentation des parties communes - Annexe à l'acte de base

Américaine165/JC/17

dressé le 29/04/2017

plan n°1

échelle : 1/100

Nature	Etage	Type / Num	Quotités - Données Acte de base (1000ème)	Quotités entretien immobilier (section 3/point 3)- Données Acte de base (1000ème)	Quotités entretien chauffage (section 3/point 4)- Données Acte de base (1000ème)	Quotités ascenseur (section 3/point 5)- Données Acte de base (1000ème)	Nouvelles quotités 1035ème (1035ème)	Quotités entretien immobilier (section 3/point 3)- Nouvelles quotités (1035ème)	Quotités entretien chauffage (section 3/point 4)- Nouvelles quotités (1035ème)	Quotités ascenseur (section 3/point 5)- Nouvelles quotités (1000ème)
Garage	0	1	16	0	0	0	16	0	0	0
	0	2	16	0	0	0	16	0	0	0
	0	3	16	0	0	0	16	0	0	0
	0	4	16	0	0	0	16	0	0	0
Cave	-1	1	2	2	0	0	2	2	0	0
	-1	2	3	3	0	0	3	3	0	0
	-1	3	2	2	0	0	2	2	0	0
	-1	4	2	2	0	0	2	2	0	0
	-1	5	1	1	0	0	1	1	0	0
	-1	6	1	1	0	0	1	1	0	0
	-1	7	1	1	0	0	1	1	0	0
	-1	8	2	2	0	0	2	2	0	0
	-1	9	3	3	0	0	3	3	0	0
	-1	10	1	1	0	0	1	1	0	0
	-1	11	2	2	0	0	2	2	0	0
	-1	12	2	2	0	0	2	2	0	0
	-1	13	2	2	0	0	2	2	0	0
	-1	14	2	2	0	0	2	2	0	0
	-1	15	3	3	0	0	3	3	0	0
	-1	16	2	2	0	0	2	2	0	0
	-1	17	2	2	0	0	2	2	0	0
	-1	18	2	2	0	0	2	2	0	0
-1	Débit	37	35	380	0	0	35	37	380	0
Commercé	0	Magasin	84	90	930	0	84	90	930	0
	1	1	41	44	455	14	41	44	455	14
Appartement	1	2	41	44	455	14	41	44	455	14
	1	3	40	43	445	14	40	43	445	14
	1	4	40	43	445	14	40	43	445	14
	2	1	41	44	455	39	41	44	455	39
	2	2	41	44	455	39	41	44	455	39
	2	3	40	43	445	39	40	43	445	39
	2	4	40	43	445	39	40	43	445	39
	3	1	41	44	455	52	41	44	455	52
	3	2	41	44	455	52	41	44	455	52
	3	3	40	43	445	52	40	43	445	52
	3	4	40	43	445	52	40	43	445	52
	4	1	41	44	455	65	41	44	455	65
	4	2	41	44	455	65	41	44	455	65
	4	3	40	43	445	65	40	43	445	65
	4	4	40	43	445	65	40	43	445	65
	5	1	67	71	158	71	67	71	158	71
	5	2	67	71	158	71	67	71	158	71
	Appart conciergerie	0	COL	1	1	1	1	34	37	387
Totaux	-1	19	1000	1000	10000,0	1000,00	1035,00	1038,00	10387,00	1000,00



Service Public
Fédéral
FINANCES

Exp.: SERVICE PLAN BRUX/BRAB.WAL
BD JARD.BOTANIQUE 50 B396 1000 BRUXELLES

Administration Générale de la
DOCUMENTATION PATRIMONIALE

LES GEOMETRES-EXPERTS IMMOBILIERS ASSOCIES &
Rue de Haerne, 111
1040 Etterbeek

Votre courrier du	Vos références	Nos références	Annexe(s)
		MEOW-2017-DD-01543857	

Madame, Monsieur

Suite à votre demande du 29/09/2017, je vous prie de trouver en annexe l'information demandée.

Veillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

LEONARD NADIA
EXPERT FINANCIER

Pour plus d'informations sur votre dossier, veuillez prendre contact avec :

SERVICE PLAN BRUX/BRAB.WAL

Tél. : 0257/70 190
Fax: 0257/95 958
E-mail: nadia.leonard@minfin.fed.be
Heures de bureau de 9h à 12h ou sur rendez-vous



RÉSUMÉ PRECAD

Références dossier : MEOW-2017-DD-01543857

DRAFT

<u>Type dossier</u> : Identification préalable	<u>Sous-type dossier</u> : Division d'entités privées
<u>Numéro de lotissement</u> :	
<u>Durée de validité</u> :	<u>Numéro de plan</u> : 21447 / 10168

PARCELLES SOURCE					
N°Div. Cad.	Div.Cad	N° Parcellaire	Situation	Nature	Statut
21447	IXELLES 7 DIV	B 253 T 5 P0000	R AMERICAINE 165/ 167	SUP.&& P.C.	Cadastré
Geheel van eigenaren afhankelijk van de quotiteiten / Ensemble de copropriétés selon les quotités - PP1/1 -					

PARCELLES RESERVEES (Date de début : 29/04/2017)

PARTIES COMMUNES				
Dénomination	Nature	Quotités	Div. Cad.	N° Parcellaire

PARTIES COMMUNES SPECIFIQUES				
Dénomination	Nature	Quotités	Div. Cad.	N° Parcellaire

PARTIES PRIVATIVES					
Dénomination Description	Nature	Niveau/ Sup. en m²	Quotités Dénomination - Fraction	Div. Cad.	N° Parcellaire
A.REZ/C01/	APPARTEMENT #	rez		IXELLES 7 DIV	B 253 T 5 P0025
C.SS/19/	CAVE #	-1		IXELLES 7 DIV	B 253 T 5 P0026

--

Totaux des Quotités	
----------------------------	--

NOTICE EXPLICATIVE

PROPRIETAIRE(S) ET DROITS

Identification du (des) propriétaire(s) et de leur(s) droits et, le cas échéant, la date à laquelle ces droits sont périmés.
Si les époux sont propriétaires en communauté, leur noms seront reliés par le signe « & ».
Les abréviations des droits principaux sont :

PP : Pleine propriété
NP : Nue propriété
US : Usufruit

SUPERF : Superficiaire.
USA/HAB : Usage/habitation
EMPH : Emphytéote

INFORMATIONS DE LA (DES) PARCELLE(S)

Section et n° de parcelle

La parcelle cadastrale est identifiée par la division cadastrale, la section, un numéro de base (appelé aussi « radical »), éventuellement un numéro bis, un exposant alphanumérique et éventuellement un exposant numérique.
Exemple : 21614 Uccle 4 DIV Section E, 262 K6, (21614 indique le numéro de la division cadastrale).

Partition

Si une parcelle cadastrale nécessite une identification plus précise, par exemple pour les immeubles à appartements, elle est divisée en une parcelle-plan et en une ou plusieurs parcelles cadastrales patrimoniales. Dans ce cas, par bien immobilier sur lequel un droit est exercé, on peut étendre l'identification avec un numéro de partition.

PE : 21614 Uccle 4 div section E 262 K6 P0004

Le numéro de partition n'est pas repris sur le plan cadastral.

Nature-détail

Il n'y a pas spécialement corrélation entre la nature cadastrale et les caractères urbanistiques d'un bien.

Le signe « # » reprend en abrégé la situation et les parties constituantes de l'entité principale.

Pe : P.IM.AP # A5/CG/C9-G9 (appartement, 5ième étage, centre gauche, cave 9, garage 9)

Superficie (en ha, a en ca)

Lettre « T » : La superficie est basée sur un plan de mesurage, joint à un acte

Lettre « V » : La superficie a fait l'objet d'un mesurage par l'administration.

Lettre « N » : Le revenu cadastral (RC) de cette surface est exonéré du précompte immobilier (PI)

P&W

Un code Px ou Wx indique que la parcelle est entièrement ou partiellement située dans un polder ou dans une wateringue ; le X est un chiffre ou une lettre qui renvoie au numéro du polder ou de la wateringue. La lettre D représente un polder abrogé et la lettre E une wateringue abrogée.

Classement et RC/Ha pour les parcelles non bâties

Classement de la parcelle non bâtie et son revenu cadastral à l'hectare correspondant.

Code RC (revenu cadastral)

Le code RC comporte deux parties :

Première position:	Seconde position:
<ol style="list-style-type: none">1. non bâti ordinaire2. bâti ordinaire3. non-bâti industriel (ou artisanal ou commercial) avec matériel et outillage (M&O)4. bâti industriel (ou artisanal ou commercial) avec matériel et outillage (M&O)5. M&O sur une parcelle non bâtie6. M&O sur une parcelle bâtie	<p>F : RC imposable G,H,P,Q : RC exonéré totalement ou partiellement du Pr.I. sur base de dispositions légales J : RC non fixé (ou RC fixé non imposable au Pr.I. pour non-occupation ou non-location avant le 1 janvier de l'année d'imposition) K : RC provisoire d'un bâtiment occupé ou loué avant son complet achèvement ou loué. L : RC partiel provisoire d'un immeuble à appartements dont tous les appartements ne sont pas occupés ou loués. X : RC exonéré sur base de dispositions spéciales prises par une Région</p>

RC

Le montant de revenu cadastral (non indexé), exprimé en euro

Fin Exonération

La date mentionnée est la date où l'exonération se termine.

Quand le M&O est exonéré du Pr.I. pour une période indéterminée - et ceci uniquement pour la Région Flamande - la date est reprise sous la forme « 1.1.0000 »

Statut

Les plus fréquents sont :

- **Réservé** : parcelle patrimoniale créée lors d'une identification préalable en vue de son utilisation ultérieure dans un acte authentique ; cette parcelle n'a aucune valeur fiscale.
 - **Réservé-acté** : même principe que pour le statut « réservé » sauf que la parcelle patrimoniale est reprise dans un acte de base ou un acte de lotissement.
- **En suspens** : entité privative non encore occupée ou louée. Aucun RC n'est repris pour cette parcelle
- **Cadastré** : parcelle patrimoniale pour laquelle la documentation patrimoniale est mise à jour et les données sont complètes
- **Cadastré - non délimité** : parcelle patrimoniale comprenant une ou plusieurs parties de terrain appartenant à des propriétaires différents ; ces parties de terrain ne sont pas représentées au plan en raison de l'absence de documents et/ou d'éléments probants sur le terrain et sont reprises avec le statut « non délimité » .
Remarque : les droits liés à une parcelle « cadastré - non délimité » ne sont pas toujours corrects ; pour les droits voir les parcelles « non délimité »
- **Non délimité** : parcelle non représentée au plan en raison de l'absence de documents et/ou d'éléments probants sur le terrain ; cette parcelle est liée à une parcelle cadastrée reprise avec le statut « cadastré - non délimité » ; les droits liés à cette parcelle sont corrects.

Année de fin de construction

0001: avant 1850

0002: de 1850 à 1874

0003: de 1875 à 1899

0004: de 1900 à 1918

0005: de 1919 à 1930

A partir de 1931 on mentionne l'année en entier.

M*

Le code M* à côté de « année fin construction », signifie que la parcelle est susceptible de comporter - ou comporte - du matériel et outillage (M&O) non imposable au Pr.I.

SITUATION

L'extrait mentionne les données comme reprises suite à la mise à jour de la documentation.

Il est possible que ces données ne reflètent pas encore la situation actuelle du bien. Il est également possible que le RC soit en révision suite à une réclamation.

Pour l'acte avec n° de répertoire 20174669, passé le 6 novembre 2017

FORMALITÉS DE L'ENREGISTREMENT

Enregistré 94 rôles, 0 renvois,
au Bureau de l'Enregistrement Actes Authentiques Bruxelles 5 le 23 novembre
2017

Référence ACP (5) Volume 0 Folio 0 Case 21748.

Droits perçus: dix mille euros (€ 10.000,00).

Le receveur

ANNEXE

Enregistré 35 rôles, 0 renvois,
au Bureau de l'Enregistrement Actes Authentiques Bruxelles 5 le 23 novembre
2017

Référence ASSP (6) Volume 0 Folio 100 Case 7008.

Droits perçus: cent euros (€ 100,00).

Le receveur